СМЕТНА ПАЛАТА

О Д И Т Е Н Д О К Л А Д

№ 0500300821

за извършен одит за съответствие при управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост в Общините Банско, Златоград, Несебър, Харманли и Ямбол за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.

Настоящият окончателен одитен доклад е приет с Решение № 241 от 28.07.2023 г.
на Сметната палата (Протокол № 28)

СЪДЪРЖАНИЕ

Списък на съкращенията	3
Част първа РЕЗЮМЕ	5
Част втора ВЪВЕДЕНИЕ	21
1. Основание за извършване на одита	21
2. Информация за одитирания обект и предмет на одита	21
3. Цели на одита	25
4. Обхват на одита и ограничения в обхвата	25
5. Критерии за оценка	30
6. Одитни стандарти	30
Част трета КОНСТАТАЦИИ	31
Глава първа Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Банско	31
I. Актове на общински съвет и вътрешни актове	31
II. Управление на имоти – общинска собственост	46
III. Разпореждане с имоти – общинска собственост	94
Глава втора Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Златоград	103
I. Актове на общински съвет и вътрешни актове	103
II. Управление на имоти – общинска собственост	122
III. Разпореждане с имоти – общинска собственост	156
Глава трета Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Несебър	168
I. Актове на общински съвет и вътрешни актове	168
II. Управление на имоти – общинска собственост	185
III. Разпореждане с имоти – общинска собственост	242
Глава четвърта Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Харманли	265
I. Актове на общински съвет и вътрешни актове	265
II. Управление на имоти – общинска собственост	280
III. Разпореждане с имоти – общинска собственост	328
IV. Изпълнение на договори за концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост	336
Глава пета Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Ямбол	340
I. Актове на общински съвет и вътрешни актове	340
II. Управление на имоти – общинска собственост	349
III. Разпореждане с имоти – общинска собственост	384
IV. Изпълнение на договори за концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост	406
Част четвърта ЗАКЛЮЧЕНИЕ	412
Част пета ПРЕПОРЪКИ	427
Част шеста ОТГОВОРИ НА ОДИТИРАНАТА ОРГАНИЗАЦИЯ	432
Опис на одитните доказателства	434

СПИСЪК НА СЪКРАЩЕНИЯТА

АВп	Агенция по вписванията
АПК	Административнопроцесуален кодекс
АОС	Акт за общинска собственост
БАБХ	Българска агенция по безопасност на храните
ГПК	Граждански процесуален кодекс
ЗАЗ	Закон за арендата в земеделието
ЗВ	Закон за водите
ЗВСН	Закон за виното и спиртните напитки
ЗВОПС	Закон за вътрешния одит в публичния сектор
ЗГ	Закон за горите
ЗГ (отм.)	Закона за горите (отм.)
ЗД (отм.)	Закон за далекосъобщенията (отм.)
ЗЕ	Закон за енергетиката
ЗЕСМФИ	Закон за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура
ЗЗД	Закон за задълженията и договорите
ЗЗДС	Закон за данък върху добавената стойност
ЗК	Закон за концесиите
ЗМДТ	Закон за местните данъци и такси
ЗМСМА	Закон за местното самоуправление и местната администрация
ЗНА	Закон за нормативните актове
ЗНИ	Закон за насърчаване на инвестиции
ЗОАРАКСД	Закон за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност
ЗОС	Закон за общинската собственост
ЗПБ	Закон за подземните богатства
ЗПКОНПИ	Закон за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество
ЗПП	Закона за политическите партии
ЗПУО	Закон за предучилищното и училищното образование
ЗПФ	Закон за публичните финанси
ЗПч	Закон за пчеларството
ЗСН	Закон за сдруженията за напояване
ЗС	Закон за собствеността
ЗСПЗЗ	Закон за собствеността и ползването на земеделските земи
ЗУТ	Закон за устройство на територията
ЗФУКПС	Закон за финансовото управление и контрол в публичния сектор
КЗ	Кодекс за застраховането
КТ	Кодекса на труда
МРРБ	Министерство на регионалното развитие и благоустройството
МП	Министерство на правосъдието
Наредба № 8 от 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

НАП	Национална агенция за приходите
НИОФИЕК	Наредба за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията
НКР	Национален концесионен регистър
НМУКК	Наредба за мониторинга, управлението и контрола на концесиите
НОАМТЦУ	Наредба за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги
НОБМГ	Наредба за оземляване на безимотни и малоимотни граждани
НРПУРОИ	Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество
НРУПТК	Наредба за реда и условията за провеждане на търгове и конкурси за сключване на сделки по придобиване, управление и разпореждане със собствеността
Наредба за преместваемите обекти	Наредба за преместваемите обекти, другите елементи на градското обзавеждане, рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи на територията
НСУРЗОПФ	Наредба за стопанисване, управление и разпореждане със земи от Общинския поземлен фонд
НУПРОИ	Наредба за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество
НРУРОЖ	Наредба за реда за управление и разпореждане с общински жилища
Наредба за земите и горите	Наредба за управление, стопанисване и ползване на земите и горите от общинския поземлен фонд
Наредба № 10 от 2018 г. (отм.)	Наредба № 10 за ред и условия за поставяне на преместваеми обекти и елементи на градското обзавеждане и рекламната дейност на територията на Община Несебър (отм.)
Наредба № 10 от 2019 г.	Наредба № 10 за реда и условията за поставяне и премахване на преместваеми обекти, рекламно-информационни и монументално-декоративни елементи на територията на Община Несебър
Наредба № V-12-707 от 2013 г.	Наредба № V-12-707 от 15.11.2013 г. за условията и реда за устройството, безопасността и техническите изисквания към съоръженията, поставяни в увеселителни обекти
НСИ	Национален статистически институт
ПВп	Правилник за вписванията
ППЗК	Правилник за прилагане на Закона за концесиите
ППЗСПЗЗ	Правилник за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи
СГКК	Служба по геодезия, картография и кадастър
СФУК	Система за финансово управление и контрол
УПОА	Устройствен правилник на общинската администрация
ЮЛНЦ	Юридическо лице с нестопанска цел

Част първа

РЕЗЮМЕ

В изпълнение на Програмата за одитната дейност на Сметна палата за 2021 г. е извършен Одит за съответствие при управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост в Общините Банско, Златоград, Несебър, Харманли и Ямбол за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.

Одитиран обект е изпълнението на дейността по управлението и разпореждането с имоти-общинска собственост и състоянието на финансово управление и контрол (СФУК) в Общините Банско, Златоград, Несебър, Харманли и Ямбол, които са оценени спрямо изискванията на правната рамка и договорите.

Критериите за оценка на съответствието, съобразно спецификата на областите на изследване са: Административнопроцесуален кодекс (АПК); Граждански процесуален кодекс (ГПК); Кодекс за застраховането (КЗ); Закон за публичните финанси (ЗПФ); Закон за собствеността (ЗС); Закон за общинската собственост (ЗОС); Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ); Закон за арендата в земеделието (ЗАЗ); Закон за концесиите (ЗК); Закон за сдруженията за напояване (ЗСН); Закон за задълженията и договорите (ЗЗД); Закон за водите (ЗВ); Правилник за вписванията (ПВп); Наредба за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията (НИОФИЕК); Наредба за мониторинга, управлението и контрола на концесиите (НМУКК), 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.); Наредби по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, Наредби по чл. 45а от ЗОС, Стратегии за управление на общинската собственост, Програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2019 г. и 2020 г. и решения на общинските съвети във връзка с управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост); заповеди на кметовете на общини; Закон за финансовото управление и контрол в публичния сектор (ЗФУКПС) и указания на министъра на финансите по прилагането му; вътрешни актове за въвеждане на СФУК в общините; договорите.

При управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост на Община Банско е установено:

Актовете на общинския съвет са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

В *Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС на Община Банско* се съдържат норми, които са в несъответствие с нормативните актове от по-висока степен относно: определянето на състава на тръжните/конкурсни комисии; правото на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот – частна общинска собственост, предоставянето на помещения за нуждите на общинските ръководства на политическите партии. В Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС на подзаконово ниво, в нарушение на ЗОС, не са определени условия и ред за: обявяването на стратегията за управление на общинската собственост, годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост и промените в тях; продажба на имоти и вещи – частна общинска собственост: между общината и държавата/между общини, на лицата, определени в закон; замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет; настаняването под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи; съставяне и внасяне в общинския съвет на годишен отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти.

В *Община Банско* редът за провеждане на търгове и конкурси е определен в нарушение на ЗНА и ЗОС в отделна Наредба за реда и условията за провеждане на търгове и конкурси за сключване на сделки по придобиване, управление и разпореждане със собствеността вместо в Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС. В тази наредба е въведено изискване за липса на задължения на участниците в търговете и е определено заплащане на възнаграждение на членовете на комисиите при провеждане на търговете и конкурсите в нарушение на правната рамка.

В Наредбата по чл. 45а от ЗОС на подзаконово ниво, в нарушение на ЗОС, не са определени условия и ред за: настаняване в свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията от ЗОС; правото на лицата правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове да закупуват общински жилища; право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища без търг или конкурс.

Съдържанието на *годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост* е в несъответствие със ЗОС. От кмета на общината са внесени в общинския съвет годишни *отчети* за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, но отчетите не съдържат в пълнота извършените сделки по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с изискванията на правната рамка. СФУК на общината не е приведена в съответствие с измененията в ЗФУКПС и указанията на министъра на финансите от 2019 г. и 2020 г.

Актуването на имотите – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: със заповед на кмета на общината не са упълномощени длъжностни лица за съставяне на актовете за общинска собственост (АОС) и за воденето на главните регистри за публичната общинска собственост и частната общинска собственост, и публичният регистър за разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост; четири АОС са предоставени за вписване в службата по вписванията със закъснение; изпратени са със закъснение преписи на АОС до нормативноопределените лица и институции; за актувани поземлени имоти не са съставени нови АОС, след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на с. Гостун; върху АОС на имот, които е престанал да бъде собственост на общината, не е отбелязано, че същият е отписан.

Застраховането на имотите – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: при задължителното застраховане на имотите – общинска собственост е допуснато е самоучастие срещу риск „земетресение“.

Отдаването под наем на имоти е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: търгове са проведени по-рано от 30 дни от датата на публикуването на обявата за тях; поставени са изисквания в тръжната документация за представяне от участниците на документ, удостоверяващ наличие или отсъствие в нарушение на ЗОС, проведени са търгове и са сключени договори без да е прието решение от общинския съвет; в нарушение на Кодекса на труда (КТ) и Закона за държавния служител (ЗДСл) на членове на комисиите по провеждане на търговете, които са служители в общинската администрация са определени и изплатени възнаграждения; осем търга са проведени при непълен състав на комисиите; в нарушение на императивните изисквания на ЗОС, в съставите на комисиите не са включени кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация при провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем на имоти е на територията на кметството и независимо от това са сключени договори; не е удостоверена датата, на която протоколът на комисията е предаден на кмета на общината; до участие в търговете са допуснати участници, които не са представили всички изискващи се документи; заповед на кмета на общината за спечелилите търгове не е съобщена на заинтересованите лица в тридневен срок от издаването ѝ; в заповедите за

определяне на спечелилия търга участник не са определени условията за плащане; незаконосъобразно са сключени договорите преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината; сключените договори за наем не са вписвани в главните регистри за публична и частна общинска собственост; договорите със срок по-дълъг от една година не са вписани в АВп; сключени са договори за наем след определения срок; не са освободени депозитите на участници в търговете; за предаване на отдадените под наем имоти не са подписани приемо-предавателни протоколи; като гаранция за изпълнение на договорите не са задържани внесените депозити; не са спазени сроковете за плащане на наемната цена по договори за отдаване под наем на земеделски земи.

Отдаването под наем на общински жилища е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: с решение от общинския съвет не е определено предназначението на общинските жилища; не са утвърдени правила за работа на комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани от общински жилища; от комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са съставени и обявени проект на картотека на лицата с жилищни нужди; от комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са съставени и обявени списъци на гражданите, които ще бъдат настанени под наем; в законоустановения срок от комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са съставени и обявени окончателен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем; в списъка за настаняване под наем в общинско жилище през 2019 г. са включени лица, преди картотекирането им; в общински жилища са настанени граждани и техните семейства, от които не са представени документи, доказващи декларираните от тях данни; лице, регистрирано като едноличен търговец е настанено в общинско жилище; в утвърдения образец на декларация не е вписан текст, че за неверни данни кандидатът е съгласен да бъде изключен от картотека за срок от пет години; шест лица са настанени в общински жилища, без да са отговаряли на условията; несъответствие между определената наемна цена в заповедите на кмета на общината за настаняване в общинско жилище и тази в сключените договори за наем, в резултат на които от наемателя е платен наем в по-малък размер.

За осем (11 на сто) от общо 98 имота – частна общинска собственост и за два (3 на сто) от общо 79 имота – публична общинска собственост, подлежащи на декларираме, от данъчно задълженото лице - Община Банско не са подадени данъчни декларации и не са определени и внесени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци. В договорите за отдаване под наем на имоти – общинска собственост *не са включени клаузи за плащане на такса за битови отпадъци* от наемателите; от наематели на общински имоти не е платена такса за битови отпадъци; от общината не са издадени фактури за плащането на съответната част от дължимата такса за битови отпадъци от 66 ползватели. Договори с *просрочени задължения* от наеми не са прекратени, въпреки наличие на основание за това; не са предприети действия за събиране на просрочени вземания от наеми, поради което част от вземанията са погасени по давност и са пропуснати приходи по общинския бюджет.

Установените количествено измерими несъответствия при управлението на имотите – общинска собственост са в общ размер 195 371,73 лв. и са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК при управлението с имоти – общинска собственост не е ефективна.

Разпореждането с имоти – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: публикувана е обява за провеждане на търг в местен вестник при неспазване на определените срокове; в документациите за участие в търговете са поставени изисквания за предоставяне от участниците на удостоверение за актуално и за липса на парични задължения, което създава необоснована административна тежест; в нарушение на императивните изисквания на ЗОС, в състава на комисиите за провеждане на търгове за имоти, предмет на разпореждане на територията на отделните кметства на общината, не са включени съответните кметове на

кметства или определени от тях служители от даденото кметство и независимо от това договорите са сключени; в нарушение на КТ и ЗДСл са определени и платени възнаграждения за членовете на комисиите по провеждане на търговете, които са служители на общинската администрация; в нарушение на ЗМДТ са определени и от купувачите са платени режийни разноски; в нарушение на ЗОС е извършена замяна на имот – частна общинска собственост без наличие на правно основание за това; при извършване на замяна не са направени проверки за наличието на тежести по отношение на имота, предмет на замяна; разпоредителни сделки не са отбелязвани в АОС, а в приложения към тях; извършени разпоредителни сделки не са включени в отчета за състоянието на общинската собственост за съответната година.

Установените несъответствия с правната рамка в този процес, които са количествено измерими са в общ размер 69 058,38 лв. и са съществени по стойност по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК при разпореждането с имоти – общинска собственост не е ефективна.

При управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост на Община Златоград е установено:

Актовете на общинския съвет са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

В *Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС на Община Златоград* се съдържат норми, които са в несъответствие с нормативни актове от по-висока степен относно: определянето на състава на тръжните/конкурсни комисии; противоречие с нормите на АПК, свързано с влизането в сила на заповедта на кмета на общината за обявяване на купувач. В Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС на подзаконово ниво, в нарушение на ЗОС, не са определени условия и ред за: обявяване на плана за действие за общинските концесии, както и за обявяване на промените в него; включване в състава на тръжните комисии на кметове на кметства или определени от тях служители, когато имотът, предмет на сделката е на територията на кметствата в общината; предоставяне за безвъзмездно управление на имоти – общинска собственост; замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет; настаняването под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи. В Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС пълно/изчерпателно не са регламентирани процедурните действия в случаите на единствен участник в търг с явно наддаване и не е поставено изискване участникът да обяви следваща по размер цена, която да е по-висока от началната с една стъпка; определянето на стъпката за наддаване при публичен търг/конкурс с явно наддаване; текстове в наредбите не отразяват в достатъчна степен, предвидените в АПК възможности за съобщаване на индивидуалния административен акт на заинтересованите страни.

В *Наредбата по чл. 45а от ЗОС* се съдържат текстове които са в несъответствие/противоречие с нормативни актове от по-висока степен по отношение на: ограничение за отдаване под наем на жилища на лица, които не са български граждани; относно връчването на заповедите на кмета на общината за настаняване и изземване на общински жилища; без законово основание разширяване на кръга на лицата за настаняване в резервни жилища и закупуване на общински жилища; продължаване на императивно и крайно определения срок за настаняване в резервни жилища; продажба на общински жилища на цена по-ниска от данъчната им оценка. В Наредбата по чл. 45а от ЗОС на подзаконово ниво, в нарушение на ЗОС, не са определени условия и ред за: настаняване в свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС.

Наредбата за управление, стопанисване и ползване на земите и горите от общинския поземлен фонд в Община Златоград е в несъответствие с нормативните актове от по-висока степен: в наредбата не е направено разграничение с нормите ЗСПЗЗ и ЗАЗ по отношение на

срока за сключване на договори за наем и аренда; възможност за сключване на договори за срок от пет години с лица, които са поели задължение за поддържане на пасища, мери и ливади в добро земеделско и екологично състояние, както и сключване на договори за срок по-кратък от законоустановения (по искане на арендатора или наемателя); цената за индивидуално ползване на мери, пасища и ливади; разширяване на състава на административнонаказващите органи. С наредбата не са определени: ред за предоставянето под наем или под аренда на поземлени имоти в горски територии – общинска собственост; ред и цена за учредяване право на строеж върху поземлени имоти в горски територии – общинска собственост; ред за продажбата на поземлени имоти в горските територии, чието предназначение е променено.

Стратегията за управлението на общинската собственост, *годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост и обявяването им са в* съответствие със ЗОС. От кмета на общината са внасяни в общинския съвет *годишни отчети* за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с изискванията на правната рамка. СФУК на общината не е приведена в съответствие с измененията в ЗФУКПС и указанията на министъра на финансите от 2019 г. и 2020 г.

Актуването на имоти – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: съставените актове за общинска собственост (АОС) не са изпратени на службата по геодезия, картография и кадастър; на хартиен носител не са заведени главния регистър за публична общинска собственост, главния регистър за частна общинска собственост и регистъра за търговските дружества; за имоти, основанието за актуването, на които е отпаднало от кмета на общината не е издадена заповед за отписването им от актовите книги; фактическото предаване на имоти, основанието за актуване на които е отпаднало в резултат на разпоредителна сделка, е извършено без да е съставен протокол по образец.

Застраховането на имотите – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: в действащите през одитирания период договори за отдаване под наем на имоти - общинска собственост не е включена клауза за плащане на застрахователната вноска от наемателя на съответния имот; от бюджета на общината са извършени разходи за застраховка на отдадени под наем имоти – общинска собственост и разходите не са възстановени от наемателите.

Отдаването под наем на имоти – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: при провеждането на публични търгове за отдаване под наем без законово основание стъпката за наддаване е определяна от председателя на комисията, а не в заповедта на кмета на кмета на общината за обявяването на търга; сключен е договор за отдаване под наем на нежилищен имот – общинска собственост след изтичането на определения срок; договори за отдаване под наем на имоти – публична общинска собственост не са вписани в главния регистър за публична общинска собственост; договори за отдаване под наем на имоти – частна общинска собственост, сключени за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост; договори за отдадени под наем имоти – общинска собственост не са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота.

Наемни отношения с наематели не са прекратени поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системност и неплащане в срок; при невнасяне на наемната цена в определения с договора срок е определена лихва за забава в размер по-малък от дължимата; при невнасяне на наемната цена в определения с договора срок не е определена и съответно от наемателя не е внесена лихва за забава. От общинската администрация не са предприети законовоопределените действия за *събиране на просрочени вземания от наеми*; в

сключените преди и през одитирания период договори за отдаване под наем на имоти – общинска собственост (за които се дължи такса за битови отпадъци) не са включени клаузи за плащането на *такса за битови отпадъци* от наемателя.

Отдаването под наем на земеделски земи – ливади след провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: земеделска земя, предмет на отдаване под наем, не е включена в годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост като имот, който общината има намерение да предложи за предоставяне под наем; договорите за наем на земеделски земи са сключени в несъответствие с решенията на общинския съвет и с достигнатите наемни цени след проведени търгове; наемателите на земеделски земи не са освободени от заплащане на наем за една стопанска година, за наетите имоти, които изцяло или частично не подадат в актуалния към датата на подписване на договорите „специализиран слой“, като е събран в повече от законово дължимия наем.

Отдаването под наем на земеделски земи – мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: договор за отдаване под наем на земеделски земи - мери, пасища и ливади е сключен незаконосъобразно, тъй като е подписан от заместник-кмета на общината; при предоставянето под наем на мери, пасища и ливади, не е извършена проверка на наемателя за липса на задължения чрез справка в съответния публичен регистър или по служебен път от компетентната администрация; в договор не е предвидено увеличаване на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени.

Отдаването под наем на общински жилища е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: не са спазени сроковете за разглеждане на заявления за картотекиране, обявяване на проект и окончателен списък на картотекираните семейства на информационното табло в сградата на общинската администрация; наемни цени са определени в несъответствие с Наредбата за общинските жилища; сключени са договори без да е установено дали наемателите отговарят на условията за настаняване в общинските жилища; договори с наематели на общински жилища не са прекратени поради неплащане на наемната цена за повече от три месеца, както и поради това, че не отговарят на условията за настаняване, въпреки че са възникнали основания за това; в сключените през одитирания период договори за отдаване под наем на жилищни имоти е включена клауза за заплащане на такса за битови отпадъци от наемателя, като таксата не е платена от наемателя, а е платена от общината; договорите за отдаване под наем, сключени за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост; невнасяне на наемната цена в определения с договора срок не е определена и съответно от наемателя не е внесена лихва за забава.

От Община Златоград, в качеството на данъчно задължено лице, *не са подадени данъчни декларации и съответно не е определен и внесен данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци* за 324 имота (80 на сто) от общо 404 имота – частна общинска собственост и за 196 (89 на сто) от общо 220 имота - публична общинска собственост. При одита не е получена разумна увереност за размера на дължимите данъци и такси за общинските имоти, тъй като необходимата за определянето им информация не е въведена в приложимия софтуер.

Установените несъответствия с правната рамка в този процес, които са количествено измерими, са в общ размер 3 367 лв. и са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). При изпълнението на дейностите, свързани с управлението на имоти – общинска собственост, СФУК не е ефективна.

Разпореждането с имоти общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: в нарушение на императивните изисквания на ЗОС, в състава на комисия за провеждане на търг за

разпореждане с имот – общинска собственост, които е на територията на кметство в общината, не е включен кмета на кметството или определен от него служител от кметство и независимо от това са сключени договорите; сключени са договори за разпореждане с имоти – общинска собственост без от кмета на общината да са издадени заповеди за извършването на разпоредителните сделки; заповед на кмета на общината за определяне на купувач не е издадена в определения срок. При извършените *замени на имоти – общинска собственост*, от общината не са извършвани проверки и не са представени документи, относно наличието на тежести върху имотите, които се придобиват. По отношение на други ограничителни изисквания при извършването на замените, информацията за които е налична в общината, са извършвани служебни проверки в масивите на общината, без същите да бъдат документирани. В резултат на установеното, при одита не може да се изрази разумна увереност, че са спазени ограничителните изисквания на ЗОС по отношение на лицата и имотите, които могат да бъдат предмет на замяна. Извършена разпоредителна сделка не е вписана в главния регистър за частна общинска собственост. При всички разпоредителни сделки – продажби на имоти – общинска собственост, отписването на имотите от актовете е извършено без да са издавани заповеди от кмета на общината.

Установените несъответствия при разпореждането с имотите – общинска собственост, които са количествено измерими, са в общ размер 17 571 лв. и са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). При изпълнението на дейностите, свързани с разпореждането с имоти – общинска собственост, СФУК не е ефективна.

При управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост на Община Несебър е установено:

Актовете на общинския съвет са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

В *Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС на Община Несебър* се съдържат норми, които са в несъответствие с нормативни актове от по-висока степен относно: заплащането на режийни разноски при разпореждане с имоти - общинска собственост; предоставянето на помещения за нуждите на общинските ръководства на политическите партии; предоставяне под аренда на земеделски земи, отнесени като разпоредителни сделки за право на ползване; без законово основание е разширен е кръга на субектите при предоставяне на безвъзмездно право на строеж; неактуализиране и наличие на отменени/изменени правни норми на разпоредби на ЗОС и други нормативни актове; разпоредби за удължаване на срока на наемно правоотношение до 10 години без провеждане на нов търг/конкурс в нарушение на ЗОС; въвеждане на ограничителни условия за участие в търгове/конкурси - изискване/представяне на документ за липса на задължения към общината и препис от съдебното решение за регистрация на участника; ред за връчване на заповедта на кмета на общината за спечелилия търга/конкурса по реда на ГПК, вместо по реда на АПК*;* поставени изисквания, за които е налице специален ред, определен в законови и подзаконови нормативни актове за управление на горите и земите от общинския горски фонд и ползването на дървесина, и същите не съответстват на този ред. В Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС на подзаконово ниво, в нарушение на ЗОС, не са определени условия и ред за: обявяване на плана за действие за общинските концесии, както и за обявяване на промените в него; обявяването на стратегията за управление на общинската собственост, годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост и промените в тях; отдаване под наем без търг или конкурс на имоти, необходими като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други; продажба на имоти и вещи – частна общинска собственост: между общината и държавата/между общини, на лицата, определени в закон; прекратяването на съсобственост върху имоти между общината,

държавата, физически лица или юридически лица; настаняването под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи; съставяне и внасяне в общинския съвет на годишен отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти. В Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС пълно/изчерпателно не са регламентирани процедурните действия в случаите на единствен участник в търг с явно наддаване и не е поставено изискване участникът да обяви следваща по размер цена, която да е по-висока от началната с една стъпка; срок и ред за освобождаване на депозити при конкурси.

В Наредбата по чл. 45а от ЗОС на подзаконово ниво, в нарушение на ЗОС, не са определени условия и ред за: настаняване в свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС; настаняване под наем на наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция.

Годишните програми за управление и разпореждане с имоти, Стратегията за управление на общинската собственост *и обявяването им* е в съответствие със ЗОС. *За 2019 г.* от кмета общината не е внесен в общинския съвет годишен отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с изискванията на правната рамка. СФУК на общината не е приведена в съответствие с измененията в ЗФУКПС и указанията на министъра на финансите от 2019 г. и 2020 г.

Актуването на имотите – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: служителите от общинската администрация, на които са вменени задължения по актуване на имотите – общинска собственост са определени със заповеди на кмета на общината; актовете за общинска собственост (АОС) са вписвани в Агенцията по вписванията (АВп) след законоустановения срок; преписи от АОС са изпратени в Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) и областния управител след законоустановения срок; не са предприети действия за привеждане на АОС (чрез поправка/съставяне на нов акт) при възникнали последващи обстоятелства в съответствие с нормативните изисквания.

Застраховането на застроените имоти – публична и частна общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: : сключени са два договора за застраховане на имотите – публична общинска собственост, като по първия за 2019 г. и до 19.05.2020 г. не са изискани и от застрахователя не са издадени полици, в период от пет месеца няма сключен договор, а по договора от м. октомври 2020 г. полиците са платени през 2021 г. Въпреки сключените договори, поради липсата на плащания по тях, на практика за одитирания период застроените имоти публична общинска собственост не са застраховани, с изключение на девет сгради, предоставени за управление и ползване. Във всички договори за отдадени под наем имоти – публична общинска собственост (помещения и части от сгради) са включени клаузи за застраховане на имотите, но не е осъществен контрол по изпълнението им. От общинския съвет не са определени застроените имоти - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане и за одитирания период имотите не са застраховани, с изключение на сграда, застрахована от второстепенен разпоредител с бюджет, като предоставена за управление.

Отдаването под наем на нежилищни имоти е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: в приетите решения на общинския съвет за провеждането на публично, условията „извършване на инвестиции“ и „създаване на работни места“ са посочени в критериите за оценяване, но не са включени в специфичните условия на петте конкурса и при отдаването на шест имота са пропуснати възможности за договаряне на работни места и осигуряване инвестиции за общината; сроковете по провеждане на публичните конкурси; поставените изисквания към кандидатите за представяне на решение на

управителния орган на юридическото лице, когато кандидатът е юридическо лице с информация за размера на ценовото предложение, в резултат предлаганата цена, посочена за 12 имота, е обявена извън плика с цената; в тръжните/конкурсните документи и в заповедите за откриване на търговете/конкурсите, както и при обявяването им не е посочена информация за време и начин за оглед на обекта; в два публично оповестени конкурси за отдаване на терени към кандидатите не е поставено изискване за представяне на скица/чертеж във връзка с преценката за съответствие на предложения с критериите за оценяване, в проектите на договорите е заложена клауза, в резултат на която подписаните шест договора са с обратно действие, преди датата на приключване на двата конкурса; сключени са договори с обратно действие от момент, в който процедурите по провеждане на два конкурса са били незавършени и не са били известни резултатите; публични търгове/конкурси са обявени преди утвърждаването на документацията; в нарушение на императивните изисквания на ЗОС, в 17 случая в състава на комисиите за провеждане на публично оповестените конкурси, не е включен съответният кмет на кметство или определен от него служител от кметството, на чиято територия са отдадени имоти и независимо от това са сключени девет договора.

Установени са несъответствия с правната рамка в работата на комисиите по провеждането на публично оповестените конкурси: не са заверени предложенията на участниците в публично оповестените конкурси; без законово основание са оценени предложения, които не отговарят на определените критерии за оценка; без законово основание до участие в конкурс са допуснати трима кандидати, офертата на които не отговаря на специфичните условия на конкурса; при провеждането на три конкурса от комисиите необосновано е дадено предимство на кандидати, които не са съобразили предложенията си с условията за отдаване на обектите под наем, нарушени са принципите за законосъобразност, прозрачност, последователност и предвидимост, като органът, обявил конкурсите не е приложил определените от него ред и условия за провеждане на конкурса.

Издадена е заповед на кмета на общината при съществено нарушение на административнопроизводствените правила; девет заповеди на кмета на общината за определяне на спечелилия са съобщени след нормативноопределения тридневен срок; незаконосъобразно са сключени 23 договора за наем преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината. В седем договора за наем на нежилищни имоти е посочена начална дата на договора, предшестваща датата на подписването им. Отдадени под наем имоти са предадени на наемателите преди подписването на договорите без законово основание. Цените по договорите за наем не са индексирани и в резултат на това по бюджета на общината са пропуснати/постъпили по-малко приходи. *Таксата за битови отпадъци* е платена от общината и не е възстановена от наемателите; от наемател на нежилищен имот *не са възстановени разходи на общината* за ел. енергия и в посочените случаи по бюджета на общината не са постъпили следващите се възстановени разходи за консумативи.

В шест случая не са издадени *разрешения за поставяне на преместваеми обекти*. За терените, върху които са поставени преместваеми обекти не са заведени задължения за периода на разрешението, проведени публични търгове/публично оповестени конкурси и договори за наем.

От Община Несебър, в качеството ѝ на данъчно задължено лице *не са декларирани всички имоти – общинска собственост,* в резултат на което за тези имоти не са платени дължимите данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци. При одита не е получена разумна увереност за размера на дължимите данъци и такси за общинските имоти, тъй като необходимата за определянето им информация не е въведена в приложимия софтуер.

За 2020 г. са планирани повече приходи от наеми от прогнозните приходи и *не са предприети действия за събирането на просрочените вземания от наеми.*

Отдаването под наем/аренда на земеделски земи след провеждането на публични търгове е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и

договорите: липсва информация за време и начин за оглед на обекта; обявяване на търговете преди утвърждаването на документацията; заплащане на изготвените пазарни оценки от заявилите желание за наемане под наем/аренда на общински имоти без наличие на основание; в пет случая, в нарушение на императивните изисквания на ЗОС, в комисиите за провеждане на конкурси не са включени кметове на кметства, на чиято територия са отдадените имоти и независимо от това са сключени шест договора; всички осем договори са сключени без законово основание преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината; за отдадените под наем имоти не са подписани приемо-предавателни протоколи; договорите за аренда са за срок „календарна“, не за „стопанска година“; сключен е анекс към договор за аренда след решение на общинския съвет, като не е приложена определената законова процедура за земи, заети с трайни насаждения – сключване на нов договор без провеждане на търг, вместо анекс към договор след проведен търг; от заявител е платена изготвената пазарна оценка без наличие на основание за това.

При *отдаване под наем на помещения на юридически лица с нестопанска цел и отдаване под наем на земеделски земи - ниви без провеждане на търг/конкурс* е установено: без законово основание е извършено предварително изпълнение на решение на общинския съвет, тъй като мотивите за това са в несъответствие с АПК; в девет случая са сключени договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на наемателите; в нарушение на законовите изисквания два договора за отдаване под наем на помещения на юридически лица с нестопанска цел са сключени с обратно действие от един месец, а един договор за разполагане на телекомуникационно оборудване с обратно действие от три месеца; наемите за помещенията не са индексирани, в резултат на това по бюджета на общината са постъпили по-малко приходи.

Отдаването под наем на пасища, мери и ливади без търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с изискванията на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ: от членовете на комисиите за разпределението на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд не са декларирани обстоятелствата, че не са свързани лица; разпределени и наети в повече площи, поради технически проблем за служебна проверка на данните за лицето в системата на БАБХ при изготвяне на протокола, като лицето е достигнало необходимия брой животни за разпределените и наети площи седем месеца след сключването на договора; наемите не са индексирани, в резултат на това по бюджета са постъпили по-малко приходи от дължимите съгласно ЗСПЗЗ.

Отдаването под наем на общински жилища е в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: при картотекирането на граждани с установени жилищни нужди не е декларирано движимо и недвижимо имущество и в подадените декларации липсват данни за доходите, за имотното и семейно положение; налични са задължения на лицата по стари договори за наем на общински жилища; определена е наемна цена без разграничение на жилищната площ от площта на цялото жилище; незаконосъобразно всички договори са сключени преди изтичането на срока за оспорване на заповедта на кмета на общината за определяне на наемателите. Съставените АОС не отразяват реалното състояние на общинските имоти, в тях не са индивидуализирани имотите, предоставяни за жилища с отделни идентификаторни номера като самостоятелни обекти в сградите. Отдадени са жилищни имоти под наем, които не са определени за такива с решения на общинския съвет и имотите не са актувани като сгради (общо 22 стаи/бунгала), като е съставен АОС само за терена, върху който са разположени.

Установените несъответствия с правната рамка в този процес, които са количествено измерими, са в общ размер 648 099 лв. и са съществени по стойност по естество (характер) и по смисъл (контекст). При изпълнение на дейностите, свързани с управлението на имоти – общинска собственост, СФУК не е ефективна.

Разпореждането с имоти е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите относно: утвърждаването на документацията за участие за търгове за продажби и учредяване на право на строеж и за изисквания за липса на задължения към общината; в нарушение на императивните изисквания на ЗОС, в състава на комисиите по провеждането на търговете не са включени кметовете на населени места при извършването на разпореждания с имоти на територията на съответните кметства и независимо от това договорите са сключени ; без законово основание са сключвани договори преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината за определяне на купувачите/контрагентите при учредените вещни права; определени са цени от общинския съвет при продажба и учредяване на право на ползване, в несъответствие с пазарните оценки, изготвени от независими оценители; учредени са права за надстрояване по издадени разрешителни за строеж за сградите след изтичането/в края на 5-годишния давностен срок от сключването на договорите за учредяването на правото на строеж за съответните имоти и не са заведени съдебни дела за прогласяването на изтеклата погасителна давност/за разваляне на договора за правото на строеж, поради неизпълнение на клаузите му; налице са индикатори за конфликт на интереси на общински съветник при гласуването на решение за учредяване на право на пристрояване в един случай; отдадени са имоти за ползване на пенсионерски клубове след решение на общинския съвет без да са сключени договори за право на ползване; не е начислен и събран местен данък при учредени права на ползване; в нарушение на ЗМДТ е определена и събрана административна такса при всички разпоредителни сделки и едновременно с това без законово основание от заявителите/насрещната страна по договорите са възстановени на общината разходите за изготвените пазарни оценки; не са вписани обстоятелства в АОС и в регистъра на частна общинска собственост за учредени вещни права и регистъра за разпоредителните сделки правата на ползване; не е осъществен контрол по изпълнението на договори за право на ползване относно застрахованото и възстановяването на разходите за консумативи.

Установените количествено измерими несъответствия при разпореждането с имотите – общинска собственост са в общ размер 702 025 лв. и са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). При изпълнението на дейностите, свързани с разпореждането с имоти – общинска собственост и изпълнението на договорите, СФУК не е ефективна.

При управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост на Община Харманли е установено:

Актовете на общинския съвет са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

В *Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС на Община Харманли* се съдържат норми, които са в несъответствие с нормативни актове от по-висока степен относно: заплащането на режийни разноски при разпореждане с имоти - общинска собственост; определянето на състава на тръжните/конкурсни комисии; неактуализиране и наличие на отменени/изменени правни норми от ЗОС и други нормативни актове; текстове, които не отразяват в достатъчна степен, предвидените в АПК възможности за съобщаване на индивидуалния административен акт на заинтересованите страни. В Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС на подзаконово ниво, в нарушение на ЗОС, не са определени условия и ред за: обявяване на плана за действие за общинските концесии, както и за обявяване на промените в него; предоставяне за безвъзмездно управление на имоти – общинска собственост; замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет; настаняването под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи; съставяне и внасяне в общинския съвет на годишен отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти. В Наредбата е по чл. 8, ал. 2

от ЗОС пълно/изчерпателно не е регламентирано определянето на стъпката за наддаване при публичен търг/конкурс с явно наддаване.

В *Наредбата по чл. 45а от ЗОС* се съдържат текстове които са в несъответствие/противоречие с нормативни актове от по-висока степен по отношение на: ограничение за отдаване под наем на жилища на лица, които не са български граждани. В Наредбата по чл. 45а от ЗОС на подзаконово ниво, в нарушение на ЗОС, не са определени условия и ред за: настаняване в свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС; право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища без търг или конкурс.

Наредбата за стопанисване, управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд в Община Харманли е в несъответствие с нормативен акт от по-висока степен по отношение на срока на договорите за аренда.

Съдържанието на *годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост* е в несъответствие със ЗОС. Обявяването на Годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост и на Стратегията за управление на общинската собственост е в несъответствие с правната рамка. За 2019 г. и 2020 г. от кмета на общината не са внесени в общинския съвет *годишни отчети* за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с изискванията на правната рамка. СФУК на общината не е приведена в съответствие с измененията в ЗФУКПС и указанията на министъра на финансите от 2019 г. и 2020 г.

Актуването на имотите – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: при съставяне на актовете за общинска собственост (АОС) не е спазен нормативноопределения срок за вписването им и за изпращане на Службата по геодезия и картография (СГКК) и на областния управител; в АОС не са вписани нормативноопределени обстоятелства; в главните регистри за публична и частна общинска собственост не е вписвана изискуемата информацията.

При *застраховането на имоти - общинска собственост* за част от одитирания период имотите – публична общинска собственост не са застраховани; имоти - частна общинска собственост са застраховани, без да са определени с решение на общинския съвет.

При провеждането на *публичните търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост (застроени имоти), земеделски земи и язовири, мери, пасища и ливади е установено:* имоти, предмет на отдаване под наем, не са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, като имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем; в тръжните документации са определени ограничителни условия спрямо участниците в търговете; предложенията за участие в търговете се водят в общ регистър за всички обекти и търгове, в несъответствие с наредбата на общинския съвет; в нарушение на императивните изисквания на ЗОС, в съставите на комисиите не са включени кметове на кметства или определени от тях служители при отдаване под наем на имоти, които са на територията на съответното кметство и независимо от това без законово основание са сключени договори; извън правомощията на комисиите по провеждането на публичните търгове е определянето на стъпката на наддаване; не е документирано предоставянето на протоколите на комисията на кмета на общината; заповеди на кмета на общината за определяне на спечелилите участници не са съобщени на всички заинтересовани лица; договори за отдаване под наем са сключени незаконосъобразно преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на наемател; сключените договори за наем не са вписвани в главните регистри за публична и частна общинска собственост; договори за

отдаване под наем не са прекратени от общината, въпреки наличието на законово основание за това.

Публичните търгове за отдаването под наем на преместваеми обекти на градското обзавеждане са извършени в нарушение на императивните изисквания на ЗОС: от общинския съвет не са взети решения за провеждането на публичните търгове.

Участник в търг за нежилищни имоти не е отстранен от комисията при наличието на основания за това; не са приспаднати депозитите на спечелилите търг кандидати; при неспазване на срока за плащане на наемната цена, не е начислена и платена лихва за забава на плащането; от наемателите не е платена таксата за битови отпадъци, в неизпълнение/ нарушение на сключените договори.

При публичните търгове за отдаване под наем на земеделски земи, базисните цени не са актуализирани от общинския съвет; в заповедите на кмета на общината за откриване на търгове с явно наддаване не са определени съответните категории на земята; за имот, обект на отдаване под наем, не е съставен протокол на комисията; на участници в търговете са приспаднати депозити в по-голям размер от платените за участие в търговете или не са им възстановени; при неспазен срок за плащане на наемната цена, не е начислена и платена лихва за забава на плащане.

При отдаване под наем чрез публичен търг на мери, пасища и ливади: част от имотите, предмет на отдаване под наем не са включени в решението на общинския съвет за пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване; в нарушение на изискванията на ЗОС е проведен публичен търг без от общинския съвет да е прието решение за провеждането му; първоначалните наемни цени не са определени в съответствие с утвърдените от общинския съвет цени за отдаване под наем на общински пасища и мери; без законово основание наемните цени са определени въз основа на пазарна оценка с изтекъл срок на валидност; съдържанието на заповеди на кмета на общината за спечелилия участник е в несъответствие с протоколите на комисията за търга.

При *отдаването под наем на земеделски земи – мери, пасища и ливади, без провеждане на публичен търг* е установено: от заинтересованите лица не са подадени заявления; заповедите на кмета на общината за определянето на наемателите не са съобщени на заинтересованите лица и незаконосъобразно са сключени договори за отдаване под наем преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината; наемните цени не са определени в съответствие с утвърдените цени за отдаване под наем, а въз основа на пазарна оценка с изтекъл срок на валидност; сключените договори за наем не са вписани в главните регистри за публична и частна общинска собственост; от наематели не са спазени сроковете за плащане на наемите и не са начислени и платени лихви за забава на плащанията.

При отдаване под наем на жилищни имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг: без законово основание общински жилища са отдадени под наем без решения на общинския съвет за включването им в структурата на общинския жилищен фонд; заповеди на кмета на общината за настаняване са съобщени след законовоопределения тридневен срок и незаконосъобразно са сключени договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината.

По договори за отдаване под наем не е начислена такса за битови отпадъци и не е внесена от наемателите на общинските имоти в неизпълнение на договорните клаузи. Не са предприети действия за събирането на просрочените вземания от наеми на имоти - общинска собственост.

Установените несъответствия при управлението на имоти, които са количествено измерими, са в общ размер 240 450,90 лв. Останалите несъответствия са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). Състоянието на СФУК при управлението на имоти - общинска собственост е лошо.

Разпореждането с имоти – общинска собственост е в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите, относно: не е съставен нов акт за частна общинска собственост при промяна на характера на собствеността от публична в частна; в нарушение на ЗОС в заповед на кмета на общината за определяне на състав на комисия за провеждане на търг с явно наддаване не е включен съответният кмет на кметство или определен от него служител; не е документирано предоставянето на протоколите на комисиите на кмета на общината; заповедите на кмета на общината за определяне на спечелилия участник не са връчени на всички заинтересовани лица; незаконосъобразно са сключени договори преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината за определяне на купувач.

Разпореждането с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: за продажбата на общински имот не е постъпило искане за продажбата, от собствениците на законно построената върху нея сграда; договори за учредяване на ограничени вещни права върху обекти - публична общинска собственост не са включени в годишните програми за 2019 г. и 2020 г.; разпоредителни сделки не са вписани в публичния регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост.

Установените несъответствия с правната рамка при разпореждането с имоти, които са количествено измерими, са в общ размер 150 920,10 лв. и са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). Оценката за състоянието на СФУК при разпореждането с имоти – общинска собственост е лоша.

Изпълнението на концесии за ползване на обекти – публична общинска собственост не е в съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: със заповед на кмета на общината не е оправомощено конкретно длъжностно лице, което ежегодно да представя информация в Националния концесионен регистър (НКР); по двата договора за концесия предоставеното имущество – публична общинска собственост не е застраховано; по концесионен договор за „Управление и стопанисване на Градска градина – Харманли“ не е осигурена охрана; през 2019 г. и 2020 г. не са извършвани проверки по изпълнението на договора за концесия за „Доизграждане и експлоатация на два броя тенис-кортове и прилежащ терен в Градски парк“; писмено не са въведени правила/процедури за осъществяване на мониторинг и контрол на изпълнението на сключените концесионни договори. СФУК при осъществяването на мониторинг и контрол по изпълнението на концесионните договори не е достатъчно ефективна.

При управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост на Община Ямбол е установено:

Актовете на общинския съвет са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

В *Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС на Община Ямбол* се съдържат норми, които са в несъответствие с нормативни актове от по-висока степен относно: противоречие с нормите на АПК, свързано с влизането в сила на заповедта на кмета на общината за обявяване на купувач*;* ред за връчване на заповедта на кмета на общината за спечелилия търга/конкурса по реда на ГПК, вместо по реда на АПК. В Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС на подзаконово ниво, в нарушение на ЗОС, не са определени условия и ред за: обявяване на плана за действие за общинските концесии, както и за обявяване на промените в него; обявяването на стратегията за управление на общинската собственост, годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост и промените в тях; отдаване под наем без търг или конкурс на имоти, необходими като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други; продажбата на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда; продажба на имоти и вещи – частна общинска собственост: между общината и държавата/между общини, на лицата, определени в

закон; прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица; настаняването под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи; владеене и управление от общината на безстопанствените имоти на нейната територия; искане на справка от актовите книги за общинските имоти; цена на кв. м. за отдаване под наем на терени за временно ползване.

В *Наредбата по чл. 45а от ЗОС* се съдържат текстове които са в несъответствие/противоречие с нормативни актове от по-висока степен по отношение на: продажба на общински жилища на търг. В Наредбата по чл. 45а от ЗОС на подзаконово ниво, в нарушение на ЗОС, не са определени условия и ред за: настаняване в свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС; право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища без търг или конкурс; определяне на съотношението между общия годишен доход на гражданите и техните семейства и пазарната наемна цена на жилище; ежегодна актуализация/индексация на основната наемна цена с инфлационен индекс за предходната година.

Обявяването на *Годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост* и на Плана за действие за общинските концесии е в несъответствие с правната рамка. От кмета на общината са внесени в общинския съвет *годишни отчети* за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с изискванията на правната рамка. СФУК на общината не е приведена в съответствие с измененията в ЗФУКПС и указанията на министъра на финансите от 2019 г. и 2020 г.

Актуването на имотите – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: не е спазен срокът за вписване на съставените актове за общинска собственост (АОС) в Агенцията по вписванията (АВп); не е спазен срокът за изпращане на препис на съставените АОС на службата по геодезия, картография и кадастър и на областния управител; не са съставени АОС за имоти по влязла в сила кадастралната карта на кв. „Георги Бенковски“, гр. Ямбол; не са съставени нови АОС по влязъл в сила подробен устройствен план.

Застраховането на имотите – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: от общинският съвет не са определени имоти-частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане за 2019 г. и за 2020 г.; не са *застраховани* част от застроени имоти – публична общинска собственост.

О*тдаване под наем на имоти – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите*: в нарушение на изискванията на правната рамка са изискани удостоверения за липса на задължения от участниците в проведените търгове; от общинския съвет не е определена начална тръжна цена за два имота (овощни градини); не са документирани действия на общинската администрация при обявяване на търговете в сградата на общината (нежилищни имоти и земеделски земи); незаконосъобразно са сключени договори за наем преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината (нежилищни имоти, земеделски земи, общински жилища); от наемателите са застраховани имотите-общинска собственост; не са прекратени договори за наем при наличие на основани за това (нежилищни и жилищни имоти); без законово основание са сключени договори за наем на земеделски земи на цена по-ниска от достигнатата на публичен търг; в нарушение на законовите изисквания са събрани наеми за първата стопанска година за земеделски земи и пасища, мери и ливади, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписването на договора специализиран слой; без законово основание са отдадени под наем терени и земеделска земя без да е проведен публичен търг; събрани са по-

малко приходи за отдадени под наем терени за поставяне на павилиони; при сключването на договори за наем на пасища от лицата не са представени документи за удостоверяване на липсата на данъчни задължения и задължения към Държавен фонд „Земеделие", държавния и общинския поземлен фонд; без основание е определен в повече/в по-малко месечен наем (нежилищни имоти, земеделски земи, общински жилища).

От наематели на общински жилища *не е възстановена на общината платената такса за битови отпадъци*; предприетите действия за *събиране на просрочени наеми* са неефективни, поради което е изтекла давността за събирането им по съдебен ред. В *общински жилища* са настанени лица, които не отговарят кумулативно/едновременно на всички условия за настаняване; без законово основание са събрани такси за участие в търг, които не са определени от общинския съвет.

Установените несъответствия при управлението на имоти с правната рамка, които са количествено измерими, са в общ размер 116 861 лв. и са съществени по стойност по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК не е ефективна.

Разпореждането с имоти – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: в нарушение на законовите изисквания от участниците в проведените търгове са изискани документи за липса на задължения; събрани са такси за участие в търг, които не са определени от общинския съвет; не са документирани действията на общинската администрация при обявяването на търговете в сградата на общината; без законово основание е извършена продажба на имоти по пазарни оценки с изтекъл срок на валидност; извършена е продажба на имот по данъчна оценка; определен е депозит за участие в търг в по-малък размер от дължимия; незаконосъобразно са сключени договори за разпореждане с имоти-общинска собственост, преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила; актовете за общинска собственост (АОС) не са вписани в службата по вписванията към датата на сключването на договорите за продажба; в нарушение на правната рамка е извършена продажба на общински жилища след проведен публичен търг; преди продажбата на общинските жилища не са платени всички дължими наеми; без законово основание са извършени продажби на общински имоти без решения на общинския съвет и без да е проведен публичен търг; за продажба на общински имот не е издадена заповед на кмета на общината; въз основа на изготвена пазарна оценка не е определена пазарна цена на право на ползване; договорът за учредяване на възмездно право на ползване не е вписван по разпореждане на съдията по вписванията; няма съставен АОС за имот, върху който е учредено право на ползване; не са издадени заповеди на кмета на общината за отписването от актовите книги на продадените имоти-общинска собственост; в регистъра на разпоредителните сделки не е вписано учреденото през 2020 г. право на ползване за поставяне на пчелин.

Установените количествено измерими несъответствия при разпореждането с имоти-общинска собственост са в общ размер 930 937 лв. Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК в процеса не е ефективна.

*Изпълнението на концесията за ползване на обект – публична общинска собственост не е в съответствие с изискванията на правната рамка и договора: в*ътрешните актове не са приведени в съответствие с нормативните актове от по-висока степен. Изпълнението на договора за концесия е в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договора: от концесионера не са представени отчети за изпълнението на концесионния договора за 2019 г. и 2020 г.; през 2019 г. не е документирано извършването на проверки от назначената комисия за текущ контрол по изпълнението на концесионния договор, а през 2020 г. не е спазен утвърдения график за планираните проверки; с вътрешен акт не са определени ред за извършване на одит на концесионера и ред за извършване на мониторинга на изпълнението на

задълженията на страните по сключения договор; платена е по-малко концесионна вноска за 2019 г. от дължимата; не са събрани лихви за невнесените в срока по договора вноски за 2019 г.; не са платени концесионните вноски за 2020 г.; не е образувано изпълнително производство за вземания на парични суми от концесионни вноски и от лихви; не е публикувана в Националния концесионен регистър (НКР) по партидата на концесията информацията за изпълнението на концесионния договор за 2019 г., както и отчети за изпълнението на включените в съответния план за действие проекти; от концедента – Община Ямбол не е внесен и от общинския съвет не е одобрен годишен отчет за изпълнението на включените в плана за действие проекти и концесионни договори за 2019 г. и за 2020 г.

Установените несъответствия с правната рамка при разпореждането с имоти, които са количествено измерими, са в общ размер 5 721 лв. и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК в процеса е неефективна.

На кметовете на *петте общини* и на общинските съвети са дадени препоръки за отстраняване на установените несъответствия с правната рамка и договорите и за подобряване на управлението на публичните средства и дейности.

Част втора

ВЪВЕДЕНИЕ

1. Основание за извършване на одита

Одитът за съответствие при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост в Общините Банско, Златоград, Несебър, Харманли и Ямбол за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г. е извършен на основание чл. 5, ал. 1, т. 2 и чл. 38, ал. 1 от Закона за Сметната палата, Одитна задача № 319 от Програмата за одитната дейност на Сметната палата за 2021 г. и в изпълнение на Заповед № ОД-05-03-008 от 18.05.2021 г. на заместник-председател на Сметната палата.

2. Информация за одитирания обект и предмет на одита

Общините Банско, Златоград, Несебър, Харманли и Ямбол са административно-териториални единици, в които се осъществява местното самоуправление. Общините са юридически лица със самостоятелен бюджет и с право на собственост, съгласно чл. 14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА).

Община	Брой населени места	Брой население по данни на Националния статистически институт[1]
1	2	3
1. Банско	8	13 006
2. Златоград	10	10 499
3. Несебър	14	29 814
4. Харманли	25	24 658
5. Ямбол	1	64 435

[1] https://nsi.bg/bg/content/

Орган на изпълнителната власт е кметът на общината, който ръководи дейността, организира изпълнението на общинския бюджет, на задачите, които произтичат от законите, от актовете на общинския съвет и изпълнява други функции, определени със ЗМСМА. Кметът на общината е първостепенен разпоредител с бюджет и при осъществяване на функциите си кметът на общината е подпомаган от заместник-кметове на общината.

Функционалните задължения на административните звена са регламентирани с Устройствени правилници на общинските администрации, на основание чл. 44, ал. 1, т. 17 от ЗМСМА, във връзка с чл. 11 от Закона за администрацията. Общинските администрации са структурирани в дирекции/отдели и сектори, в които се включват общата и специализираната администрация

За осъществяване на дейността по вътрешен одит в *Общините Банско, Несебър, Харманли и Ямбол* са изградени звена за вътрешен одит. В *Община Златоград* не е изградено звено за вътрешен одит, независимо, че бюджета на общината надхвърля 10 млн. лв. и не са изпълнени изискванията на чл. 12, ал. 2, т. 3 от Закона за вътрешния одит в публичния сектор (ред. ДВ, бр. 21 от 2006 г.).

Дейностите по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в общините е осъществявана от отдел „Общинска собственост, земеделие и гори“ (*Банско*), дирекция „Административно-правно обслужване, общинска собственост и земеделие“ (*Златоград*), отдел „Общинска собственост“ (*Несебър*), отдел „Икономика и общинска собственост“ (*Харманли*) и дирекция „Общинска собственост и икономически дейности“ (*Ямбол*), с обща численост на персонала 39 щатни бройки. През одитирания период правните действия по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост са извършени от кметовете на общините.

Обобщената информация за дейностите в обхвата на одита е както следва:

2.1. Бюджетът на Община Банско за 2019 г. е 21 245 362 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти – общинска собственост – 600 173 лв., а за 2020 г. – 22 691 317 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти – общинска собственост - 642 230 лв. .

Към 31.12.2020 г. общината е собственик на 1 498 имота, от тях имоти – публична общинска собственост – 466 бр. и имоти – частна общинска собственост – 1 032 бр.

показатели	**2019 г.**	**2020 г.**
1	**2**	**3**
1. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	27	39
2. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	69	49
3. Брой сключени договори за отдаване под наем на общински жилища	11	10
4. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за разпореждане с имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг или конкурс	7	1
5. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/конкурс за разпореждане с имоти-общинска собственост	3	2

2.2. Бюджетът на *Община Златоград* за 2019 г. е 14 780 134 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти – общинска собственост – 474 118 лв. , а за 2020 г. – 17 280 994 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти – общинска собственост - 458 584 лв.

Към 31.12.2020 г. общините е собственик на 965 имота, от тях имоти – публична общинска собственост – 107 бр. и имоти – частна общинска собственост 858 бр.

показатели	2019 г.	2020 г.
1	2	3
1. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	3	5
2. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища, ливади и жилища	6	2
3. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за разпореждане с имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг или конкурс	0	1
4. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/конкурс за разпореждане с имоти –общинска собственост	17	12

2.3. Бюджетът на *Община Несебър* за 2019 г. е 63 605 893 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти – общинска собственост – 2 320 351 лв., а за 2020 г. – 52 829 251 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти – общинска собственост - 1 176 104 лв.

Към 31.12.2020 г. общината е собственик на 4 219 имота, от тях имоти – публична общинска собственост – 1 111 бр. и имоти – частна общинска собственост 3 108 бр., за които са съставени актове за общинска собственост и неуточнен брой общински имоти, за които не са приключили действията относно деактуване на имотите – държавна собственост, които съгласно ЗОС са преминали в собственост на Община Несебър.

Показатели	2019 г.	2020 г.
1	2	3
1. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	12	23
2. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни и жилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	11	87
3. Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за разпореждане с имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг или конкурс	3	1
4. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/конкурс за разпореждане с имоти – общинска собственост	17	16

2.4. Бюджетът на *Община Харманли* за 2019 г. е 31 195 624 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти – общинска собственост - 865 383 лв., а за 2020 г. - 30 652 541 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти – общинска собственост - 883 822 лв.

Към 31.12.2020 г. общината е собственик на 12 496 имота, от тях имоти – публична общинска собственост – 5 271 бр. и имоти – частна общинска собственост - 7 225 бр.

показатели	2019 г.	2020 г.
1	2	3
1.Брой проведени публични търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	35	24
2.Брой сключени договори без провеждане на публичен търг за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	122	192
3.Брой проведени публични търгове за разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг или конкурс	2	1
4. Брой сключени договори без провеждане на публичен търг за разпореждане с имоти – общинска собственост	2	6
5. Брой действащи договори за концесии за ползване на обекти - публична общинска собственост	2	2

2.5. Бюджетът на *Община Ямбол* за 2019 г. е 58 344 726 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти – общинска собственост – 2 512 779 лв., а за 2020 г. – 60 701 494 лв., от които приходи от управление и разпореждане с имоти-общинска собственост - 1 958 494 лв.

Към 31.12.2020 г. общината е собственик на 2 759 имота, от тях имоти – публична общинска собственост – 5 282 бр. и имоти – частна общинска собственост 2 759 бр.

показатели	2019 г.	2020 г.
1	2	3
1.Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти, земеделски земи, мери, пасища и ливади	2	5
2.Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/публично оповестен конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти, общински жилища, земеделски земи, мери, пасища и ливади	191	279
3.Брой проведени публични търгове/публично оповестени конкурси за разпореждане с имоти – общинска собственост	4	5
4.Брой сключени договори без провеждане на публичен търг/конкурс за разпореждане с имоти-общинска собственост	30	34
5.Брой действащи договори за концесии за ползване на обекти – публична общинска собственост	1	1

Отговорност за управленските решения по смисъла на чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за одитирания период носят:

а) Георги Иванов Икономов – кмет на Община Банско за периода до 02.11.2019 г. и Иван Михайлов Кадев – кмет на Община Банско от 02.11.2019 г. и понастоящем[2];

б) Мирослав Митков Янчев – кмет на Община Златоград до 25.09.2019 г. и от 04.11.2019 г. и понастоящем, и Елмира Боянова Угорлиева – Пехливанова – врид. кмет на общината от 25.09.2019 г. до 04.11.2019 г.[3];

в) Николай Кирилов Димитров – кмет на Община Несебър до 11.09.2019 г. и от 11.11.2019 г. и понастоящем, и Виктор Борисов Борисов – врид. кмет на общината от 12.09.2019 г. до 10.11.2019 г.[4];

г) Мария Иванова Киркова – кмет на Община Харманли до 25.10.2019 г. и от 07.11.2019 г. и понастоящем, и Валентина Атанасова Димулска – врид. кмет на общината от 25.10.2019 г. до 07.11.2019 г. [5];

[2] Одитно доказателство № I-294
[3] Одитно доказателство № II-1
[4] Одитно доказателство № III-3
[5] Одитно доказателство № IV-6

д) Георги Иванов Славов – кмет на Община Ямбол до 25.09.2019 г. и Валентин Цветанов Ревански – кмет на Община Ямбол от 08.11.2019 г. и понастоящем[6].

3. Цели на одита

Целите на одита са:

3.1. Да се установи спазени ли са изискванията на нормативните актове, актовете на общински съвет, вътрешните актове и договорите при управлението и разпореждането с имоти-общинска собственост в Общините Банско, Златоград, Несебър, Харманли и Ямбол.

3.2. Да се установи състоянието СФУК в Общините Банско, Златоград, Несебър, Харманли и Ямбол.

4. Обхват на одита и ограничения в обхвата

4.1. Одитната задача обхваща:

4.1.1. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Банско“ с подобласти на изследване: „Управление на имоти – общинска собственост“ и „Разпореждане с имоти – общинска собственост“.

4.1.2. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Златоград“ с подобласти на изследване: „Управление на имоти – общинска собственост“ и „Разпореждане с имоти – общинска собственост“.

4.1.3. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Несебър“ с подобласти на изследване: „Управление на имоти – общинска собственост“ и „Разпореждане с имоти – общинска собственост“.

4.1.4. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Харманли“ с подобласти на изследване: „Управление на имоти – общинска собственост“, „Разпореждане с имоти – общинска собственост“ и „Изпълнение на договори за концесия за ползване на обекти – публична общинска собственост“.

4.1.5. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Ямбол“ с подобласти на изследване: „Управление на имоти – общинска собственост“, „Разпореждане с имоти – общинска собственост“ и „Изпълнение на договори за концесия за ползване на обекти – публична общинска собственост“.

4.2. Ограничения в обхвата на одита

В областите на изследване „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Банско“; „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Златоград“; „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Несебър“; „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Харманли“; „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Ямбол“, в подобластите на изследване „Управление на имоти – общинска собственост“ – ограничение в обхвата е отдаването под наем на имоти – общинска собственост от второстепенните разпоредители с бюджет.

[6] Одитно доказателство № V-1

Второстепенните разпоредители с бюджет, в които се съхранява документацията са с различно териториално разположение и териториална отдалеченост на структурните звена от седалището на общината. Това ограничава възможността да бъдат включени в обхвата на тестовете и да се съберат достатъчни и уместни одитни доказателства.

4.3. Одитни извадки

4.3.1. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Банско“

4.3.1.1. Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, формирани чрез случаен подбор, в т.ч.:

а) съставени актове за общинска собственост

Популацията за определяне на извадките се състои от съставени актове за общинска собственост (брой): през 2019 г. - 44 бр., размер на извадката - 10 бр. и през 2020 г. - 55 бр., размер на извадката - 10 бр.;

б) отдадени под наем нежилищни имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс през 2020 г.

Популацията за определяне на извадката се състои от проведените търгове/конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска през 2020 г. (брой) - 31 бр., размер на извадката за 2020 г. - 10 бр.;

в) просрочени наеми

Популация за определяне на извадките се състои от договори с просрочени плащания (брой): към 31.12.2019 г. - 158 бр., размер на извадката - 10 бр. и към 31.12.2020 г. - 125 бр., размер на извадката - 10 бр.

4.3.1.2. Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки, като са проверени всички процедури, в т.ч.:

а) отдадени под наем нежилищни имоти след провеждане на публичен търг/конкурс през 2019 г. - 13 бр. търгове/конкурси;

б) отдадени под наем земеделски земи след провеждане на публичен търг/конкурс през 2019 г. - 14 бр. търгове/конкурси;

в) отдадени под наем земеделски земи след провеждане на публичен търг/конкурс през 2020 г. - осем бр. търгове/конкурси;

г) отдадени под наем нежилищни имоти без провеждане на публичен търг/конкурс през 2020 г. - един договор;

д) отдадени под наем земеделски земи без публичен търг/конкурс през 2019 г. - 69 бр. договори;

е) отдадени под наем земеделски земи без публичен търг/конкурс през 2020 г. - 48 бр. договори;

ж) отдадени под наем общински жилища през 2019 г. - 11 бр. договори;

з) отдадени под наем общински жилища през 2020 г. - 10 бр. договори;

и) продажба на нежилищни имоти-общинска собственост след проведен търг/конкурс през 2019 г. – седем бр. търгове/конкурси;

й) продажба на нежилищни имоти-общинска собственост след проведен търг/конкурс през 2020 г. - един търг;

к) продажба на земя на собственик на законно построена върху нея сграда без търг/конкурс през 2019 г. - един договор;

л) продажба на общински жилища без търг/конкурс през 2019 г. - един договор;

м) продажба на общински жилища без търг/конкурс през 2020 г. - един договор;

н) прекратяване на съсобственост без търг/конкурс през 2019 г. - един договор;

о) замяна на имоти-общинска собственост през 2020 г. - един договор.

4.3.2. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Златоград“.

4.3.2.1. Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, формирани чрез случаен подбор, в т.ч.:

а) съставени актове за общинска собственост

Популацията за определяне на извадките се състои от съставени актове за общинска собственост (брой): през 2019 г. (брой) - 87 бр., размер на извадката - 10 бр. и през 2020 г. - 273 бр., размер на извадката - 10 бр.;

б) просрочени наеми

Популация за определяне на извадките се състои от договори с просрочени плащания (брой): към 31.12.2019 г. - 15 бр., размер на извадката - 10 бр. и към 31.12.2020 г. - 21 бр., размер на извадката - 10 бр.

4.3.2.2. Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки, като са проверени всички процедури, в т.ч.:

а) отдадени под наем нежилищни имоти след провеждане на публичен търг/конкурс: през 2019 г. - два бр. търгове/конкурси и през 2020 г. - четири бр. търгове/конкурси;

б) отдадени под наем земеделски земи след провеждане на публичен търг/конкурс: през 2019 г. - един търг и през 2020 г. - един търг;

в) отдадени под наем нежилищни имоти без провеждане на публичен търг/конкурс през 2019 г. - два бр. договори;

г) отдадени под наем земеделски земи без публичен търг/конкурс през 2020 г. - един договор;

д) отдадени под наем общински жилища: през 2019 г. – четири бр. договори и през 2020 г. - един договор;

е) продажба на нежилищни имоти – общинска собственост след проведен търг/конкурс през 2020 г. - един търг;

ж) продажба на нежилищни имоти – общинска собственост без търг/конкурс: през 2019 г. - девет бр. договори и през 2020 г. - четири бр. договори;

з) продажба на земя на собственик на законно построена върху нея сграда без търг/конкурс през 2019 г. - три бр. договори;

и) прекратяване на съсобственост без търг/конкурс през 2020 г. - два бр. договори;

й) учредяване на отстъпено право на строеж без търг/конкурс: през 2019 г. - два2 бр. договори и през 2020 г. - три бр. договори;

к) замяна на имоти – общинска собственост: през 2019 г. - три бр. договори и през 2020 г. – три бр. договори.

4.3.3. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Несебър“

4.3.3.1. Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, формирани чрез случаен подбор, в т.ч.:

а) съставени актове за общинска собственост

Популацията за определяне на извадките се състои от съставени актове за общинска собственост (брой): през 2019 г. - 32 бр., размер на извадката - 10 бр. и през 2020 г. - 70 бр., размер - 10 бр.;

б) отдадени под наем нежилищни имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс през 2020 г.

Популацията за определяне на извадката се състои от проведените търгове/конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост през 2020 г. (брой) - 17 бр., размер на извадката - 10 бр.;

в) разположени премествaеми обекти върху поземлени имоти – общинска собственост

Популацията за определяне на извадките се състои от поставените премествaеми обекти върху поземлени имоти – общинска собственост (брой): през 2019 г. - 44 бр., размер на извадката - 10 бр. и през 2020 г. - 74 бр., размер на извадката - 10 бр.;

г) отдадени под наем земеделски земи без търг/конкурс през 2020 г.

Популацията за определяне на извадката се състои от сключените договори за отдадени под наем земеделски земи без търг/конкурс през 2020 г. (брой) - 30 бр., размер на извадката -10 бр.;

д) отдадени под наем общински жилища през 2020 г.

Популацията за определяне на извадката се състои от сключените договори за отдадени под наем общински жилища през 2020 г. (брой) - 35 бр., размер на извадката - 10 бр.;

д) просрочени наеми

Популация за определяне на извадките се състои от договори с просрочени плащания (брой): към 31.12.2019 г. - 152 бр., размер на извадката - 10 бр. договори и към 31.12.2020 г. - 185 бр., размер на извадката - 11 бр.

4.3.3.2. Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки, като са проверени всички процедури, в т.ч.:

а) отдадени под наем нежилищни имоти след провеждане на публичен търг/конкурс през 2019 г. - 11 бр. търгове/конкурси;

б) отдадени под наем земеделски земи след провеждане на публичен търг/конкурс през 2019 г. - един търг;

в) отдадени под наем земеделски земи след провеждане на публичен търг/конкурс през 2020 г. - шест бр. търгове/конкурси;

г) отдадени под наем нежилищни имоти без провеждане на публичен търг/конкурс: през 2019 г. - пет бр. договори и през 2020 г. - четири бр. договори;

д) отдадени под наем земеделски земи без публичен търг/конкурс през 2019 г. - шест бр. договори;

ж) продажба на нежилищни имоти – общинска собственост след проведен търг/конкурс през 2020 г. - един търг;

з) продажба на земеделски земи след проведен търг/конкурс през 2019 г. - две бр. търгове/конкурси;

и) учредяване на отстъпено право на строеж след проведен търг/конкурс през 2019 г. - един търг;

й) продажба на земя на собственик на законно построена върху нея сграда без търг/конкурс: през 2019 г. - три бр. договори и през 2020 г. - три бр. договори;

к) прекратяване на съсобственост без търг/конкурс през 2019 г. - 4 бр. договори и през 2020 г. - един договор;

л) учредяване на отстъпено право на строеж, право на надстрояване/пристрояване без търг/конкурс: през 2019 г. - седем бр. договори и през 2020 г. – четири бр. договори;

м) учредяване на право на ползване без търг/конкурс: през 2019 г. - три бр. договори и през 2020 г. - осем бр. договори.

4.3.4. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Харманли“

4.3.4.1. Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, формирани чрез случаен подбор, в т.ч.:

а) съставени актове за общинска собственост

Популацията за определяне на извадките се състои от съставени актове за общинска собственост (брой): през 2019 г. - 624 бр., размер на извадката - 10 бр. и през 2020 г. - 696 бр., размер на извадката - 10 бр.;

б) отдадени под наем земеделски земи, мери и пасища след провеждане на публичен търг/конкурс

Популацията за определяне на извадките се състои от проведените търгове/конкурси за отдаване под наем на земеделски земи, мери и пасища (брой): през 2019 г. - 26 бр., размер на извадката - 10 бр. и през 2020 г. - 18 бр., размер на извадката - 10 бр.;

в) отдадени под наем земеделски земи без търг/конкурс

Популацията за определяне на извадките се състои от сключените договори за отдадени под наем земеделски земи без търг/конкурс (брой): през 2019 г. - 115 бр., размер на извадката - 20 бр. и през 2020 г. - 191 бр., размер на извадката - 20 бр.;

г) просрочени наеми

Популация за определяне на извадките се състои от договори с просрочени плащания (брой): към 31.12.2019 г. - 93 бр., размер на извадката - 10 бр. договори и към 31.12.2020 г. (брой) - 143 бр., размер на извадката - 10 бр. договори.

4.3.4.2. Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки, като са проверени всички процедури, в т.ч.:

а) отдадени под наем нежилищни имоти след провеждане на публичен търг/конкурс: през 2019 г. - девет бр. търгове/конкурси и през 2020 г. – шест бр. търгове/конкурси;

б) отдадени под наем нежилищни имоти без провеждане на публичен търг/конкурс през 2019 г. - един договор;

в) отдадени под наем общински жилища: през 2019 г. - шест бр. договори и през 2020 г. - един договор;

г) продажба на нежилищни имоти – общинска собственост след проведен търг/конкурс през 2019 г. - два бр. търгове/конкурси, проведени през 2019 г.;

д) продажба на нежилищни имоти – общинска собственост след проведен търг/конкурс през 2020 г. - един търг;

е) продажба на земя на собственик на законно построена върху нея сграда без търг/конкурс през 2020 г. - два бр. договори;

ж) продажба на общински жилища без търг/конкурс през 2020 г. - един договор;

з) прекратяване на съсобственост без търг/конкурс през 2020 г. - един договор;

и) учредяване на право на ползване без търг/конкурс: през 2019 г. - два бр. договори и през 2020 г. - един договор;

й) дарение на имоти - общинска собственост през 2020 г. - един договор;

к) изпълнение на договори за концесии: през 2019 г. - два бр. договори и през 2020 г. - два бр. договори.

4.3.5. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти-общинска собственост в **Община Ямбол**“

4.3.5.1. Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, формирани чрез случаен подбор, в т.ч.:

а) съставени актове за общинска собственост

Популацията за определяне на извадките се състои от съставени актове за общинска собственост (брой): през 2019 г. - 154 бр., размер на извадката - 10 бр. и през 2020 г. - 268 бр., размер на извадката - 10 бр.;

б) разположени премествaеми обекти върху поземлени имоти – общинска собственост

Популацията за определяне на извадките се състои от поставените премествaеми обекти върху поземлени имоти – общинска собственост (брой): през 2019 г. - 124 бр., размер на извадката - 10 бр. и през 2020 г. - 135 бр., размер на извадката - 10 бр.;

в) отдадени под наем общински жилища

Популацията за определяне на извадките се състои от сключените договори за отдадени под наем общински жилища (брой): през 2019 г. - 27 бр., размер на извадката - 10 бр. и през 2020 г. - 108 бр., размер на извадката - 10 бр.;

ж) просрочени наеми.

Популация за определяне на извадките се състои от договори с просрочени плащания (брой): към 31.12.2019 г. - 249 бр., размер на извадката - 10 бр. договори и към 31.12.2020 г. - 280 бр., размер на извадката - 10 бр. договори.

4.3.5.2. Одитните процедури не са изпълнени върху одитни извадки, като са проверени всички процедури, в т.ч.:

а) отдадени под наем нежилищни имоти след провеждане на публичен търг/конкурс: през 2019 г. - два бр. търгове/конкурси и през 2020 г. - три бр. търгове/конкурси;

б) отдадени под наем земеделски земи след провеждане на публичен търг/конкурс през 2020 г. - два бр. търгове/конкурси;

в) отдадени под наем нежилищни имоти без провеждане на публичен търг/конкурс: през 2019 г. – четири бр. договори и през 2020 г. - два бр. договори;

г) отдадени под наем земеделски земи без публичен търг/конкурс: през 2019 г. - пет бр. договори и през 2020 г. - 13 бр. договори;

д) продажба на нежилищни имоти – общинска собственост след проведен търг/конкурс: през 2019 г. - четири бр. търгове/конкурси и през 2020 г. - пет бр. търгове/конкурси;

е) продажба на нежилищни имоти – общинска собственост без търг/конкурс: през 2019 г. - четири бр. договори и през 2020 г. - три бр. договори;

ж) продажба на земя на собственик на законно построена върху нея сграда без търг/конкурс: през 2019 г. - пет бр. договори и през 2020 г. – осем бр. договори;

з) продажба на общински жилища без търг/конкурс: през 2019 г. - девет бр. договори и през 2020 г. - 12 бр. договори;

и) прекратяване на съсобственост без търг/конкурс: през 2019 г. - седем бр. договори и през 2020 г. – два бр. договори;

й) учредяване на отстъпено право на строеж, право на надстрояване/пристрояване без търг/конкурс: през 2019 г. - пет бр. договори и през 2020 г. - девет бр. договори;

к) учредяване на право на ползване без търг/конкурс през 2020 г. - пет бр. договори;

ф) изпълнение на договори за концесии: през 2019 г. - един договор и през 2020 г. - един договор.

5. Критерии за оценка

АПК; КЗ; ЗПФ; ЗС; ЗОС; ЗСПЗЗ; ЗАЗ; ЗК; ЗСН; ЗЗД; ЗВ; ЗФВС; ПВп; НИОФИЕК; НМУКК, Наредба № 8 от 17.12.2009 г., издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието; Наредби по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, Наредби по чл. 45а от ЗОС, Стратегии за управление на общинската собственост, Програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2019 г. и 2020 г. и решения на общинските съвети във връзка с управлението и разпореждането с имоти-общинска собственост); заповеди на кметовете на общини; ЗФУКПС и указания на министъра на финансите по прилагането му; вътрешни актове за въвеждане на СФУК в общините; договорите.

6. Одитни стандарти

Одитът е изпълнен в съответствие с МСВОИ 100 „Основни принципи на одита в публичния сектор“, МСВОИ 400 „Основни принципи на одита за съответствие“ и МСВОИ 4000 „Стандарт за одит за съответствие“.

Част трета

КОНСТАТАЦИИ

Глава първа

Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Банско

I. Актове на общински съвет и вътрешни актове

Съгласно ЗОС, придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинската собственост се извършва под общо ръководство и контрол на общинския съвет.

Актовете на общинския съвет (наредби) са публикувани на интернет страницата на общината в главно меню Общински съвет/Нормативни и административни актове/„Наредби“[7]. Актовете на общинския съвет са оповестени на местната общност в съответствие с изискванията на чл. 22, ал. 2 от ЗМСМА.

1. Наредба по чл. 8, ал. 2 от ЗОС - Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Банско (НРПУРОИ)

С Решение № 597 от 21.12.2017 г. на общинския съвет е приета НРПУРОИ[8]. Последното изменение на наредбата, относимо към одитирания период, е прието с Решение № 226 от 04.09.2020 г. на общинския съвет[9]. След одитирания период, с Решение № 638 от 25.02.2022 г. на общинския съвет е приета нова НРПУРОИ.

При извършената проверка за съответствие на прилаганата през одитирания период НРПУРОИ (отм.) с нормативните актове от по-висока степен е установено:

1.1. Съгласно чл. 38, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.), право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот – частна общинска собственост, се учредява от кмета на общината без търг или конкурс на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради – етажна собственост, или на техни сдружения, по ред, определен от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

В чл. 71, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.) е посочено, че правото на надстрояване и/или пристрояване на сграда, построена върху имот – частна общинска собственост, което не води до обособяването на самостоятелен обект, се учредява от кмета на общината без търг или конкурс, на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради, етажна собственост, или на техни сдружения след решение на общинския съвет.

Разпоредбата на НРПУРОИ (отм.) ограничава правото на надстрояване и/или пристрояване на сграда, построена върху имот – частна общинска собственост до такова, което не води до обособяването на самостоятелен обект, поради което е в несъответствие с чл. 38, ал. 2 от ЗОС[10].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, тъй като от кмета на общината не е учредявано право на надстрояване/пристрояване на сграда, построена върху имот – частна общинска собственост без търг или конкурс на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради

[7] ttps://bansko.bg/bg/нормативни-и-административни-актове/наредби
[8] Одитно доказателство № I-1
[9] Одитно доказателство № I-2
[10] Одитни доказателства №№ I-1, I-2 и I-3

– етажна собственост, или на техни сдружения. До отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за учредяване право на надстрояване/пристрояване на сграда, построена върху имот – частна общинска собственост, същите биха се проявили[11].

1.2. Съгласно чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност (ЗОАРАКСД), при административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност държавните органи и органите на местното самоуправление не могат да налагат изисквания, ограничения и тежести, които водят до ограничаване на конкуренцията и да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона.

В чл. 30, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.) е определено, че не се предоставят помещения за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в ЗПП, без провеждане на търг или конкурс, ако те не са изпълнили задълженията си към общината, произтичащи от ползване на други общински имоти.

С поставеното изискване за липса на задължения към Община Банско е създадена административна тежест за кандидатите, имащи право да получат помещение без провеждане на търг или конкурс. Текстът на чл. 30, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.) е в несъответствие с изискванията на чл. 3, ал. 2 и 3 от ЗОАРАКСД.

През одитирания период това не е довело до неблагоприятни последици, тъй като рисковете, резултат от посоченото несъответствие, не са се проявили за кандидатстващите за помещения за нуждите на общинските ръководства на политическите партии[12].

1.3. Съгласно чл. 8, ал. 4 от ЗОС, предоставянето под наем и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, се извършват чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено друго. Условията и редът за провеждането на търговете и конкурсите се определят от общинския съвет в наредбата по ал. 2 от закона.

В НРПУРОИ (отм.) не са определени условията и редът за провеждането на търгове и конкурси. Условията и редът за провеждането на публичните търгове и публично оповестените конкурси във връзка с предоставянето под наем и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост са определени в отделна Наредба за реда и условията за провеждане на търгове и конкурси за сключване на сделки по придобиване, управление и разпореждане със собствеността на Община Банско (НРУПТК), приета с Решение № 902, по Протокол № 46 от 24.01.2019 г. на общинския съвет.[13] *(описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 2 от доклада)*.

1.4. При извършената проверка за съответствие на НРПУРОИ (отм.) с правната рамка е установено, че в нарушение на изискванията на ЗОС в наредбата на подзаконово ниво не са определени:

а) ред за обявяване на населението на стратегията за управление на общинската собственост, годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост[14]. В чл. 6 от НРПУРОИ (отм.) е определено, че стратегията за управление на общинската собственост и годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, както и промените в тях се публикуват на интернет страницата на общината.

---

[11] Одитно доказателство № I-3
[12] Одитни доказателства №№ I-3 и I-101
[13] Одитни доказателства №№ I-1, I-2, I-3 и I-4
[14] Одитни доказателства №№ I-1, I-2 и I-3

За одитирания период не е приет план за действие за общинските концесии, не се предвижда възлагането на концесии, поради което от кмета на общината не е изготвен и съответно от общинския съвет не е одобрен план за действие, в съответствие с указанията от 2018 г. [15] на Министерския съвет[16];

б) ред за продажба на вещи – частна общинска собственост между общината и държавата или между общини, както и когато на лицата, на които може да се извърши продажбата, са определени в закон[17];

в) ред за замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет[18].

Текстът на чл. 47, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) за замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти, собственост на държавата, на физически или юридически лица препраща към чл. 49 от ЗОС по отношение на условията и реда на извършване[19];

г) ред за замяна на общински ателиета и гаражи чл. 50 от ЗОС[20];

д) конкретен ред, в т.ч. и срок за съставяне и внасяне в общинския съвет на годишен отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти. Нарушени са разпоредбите на чл. 66а от ЗОС[21].

В чл. 7 от НРПУРОИ (отм.) единствено е възпроизведена нормата на чл. 66а от ЗОС, като е посочено, че ежегодно кметът на общината съставя и предоставя на общински съвет отчет за състоянието на общинската собственост и за резултатите от нейното управление по видове и категории обекти.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от посочените несъответствие в наредбата не са се проявили, тъй като стратегиите за управление на общинската собственост и годишните програми са обявени на интернет страницата на Община Банско и са поставени на информационното табло на общината[22]; не са извършвани замени; от кмета на общината са съставени и внесени в общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за 2019 г.[23] и за 2020 г.[24], но до отстраняването им, при възникването на основания за настаняване същите ще бъдат проявени.

1.5. В Глава шестнадесета от Закона за предучилищното и училищното образование (ЗПУО, обн. ДВ, бр. 79 от 13.10.2015 г., в сила от 01.01.2017 г.), Раздел II, Имущество (чл. 302 – чл. 305) са уредени въпросите, свързани с държавните и общинските недвижими имоти, предоставени за управление на държавните и общинските училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие.

През одитирания период НРПУРОИ (отм.) не е изменена и допълнена във връзка с изискванията на ЗПУО[25].

Съгласно чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на Закона за нормативните актове (ЗНА), актовете по прилагане на закон се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизането на закона в сила.

---

[15] Указание № ЗК-10 от 07.08.2018 г.
[16] Одитно доказателство № I-14
[17] Одитни доказателства №№ I-1, I-2 и I-3
[18] Одитни доказателства №№ I-1, I-2 и I-3
[19] Одитно доказателство № I-8
[20] Одитни доказателства №№ I-1, I-2 и I-3
[21] Одитни доказателства №№ I-1, I-2 и I-3
[22] Одитно доказателство № I-14
[23] Докладна записка с изх. № 15-19-178 от 31.12.2019 г.
[24] Докладна записка с изх. № 15-21-1 от 04.01.2021 г.
[25] Одитни доказателства №№ I-1, I-2 и I-3

В нарушение на чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. НРПУРОИ (отм.) не е допълнена в шестмесечния срок от влизането в сила на чл. 302 – чл. 305 от ЗПУО - до 01.07.2017 г.

1.6. Съгласно чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.), отдаването под наем на свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии (ЗПП), се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2.

За периода от 30.07.2019 г. до 04.09.2020 г.[26], чл. 23 от НРПУРОИ (ред. Решение № 597 от 21.12.2017 г. на общинския съвет, отм.) не е актуализиран във връзка с измененията на чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.), с което се регламентира отдаването под наем на свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в ЗПП, от кмета на общината без търг или конкурс. Не са спазени и изискванията на чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на закона за нормативните актове, съгласно които измененията в актовете по прилагане на закона, които произтичат от неговото изменяне или допълване се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизане на измененията на закона в сила.

С Решение № 226 от 04.09.2020 г. на общинския съвет, НРПРУОИ (отм.) е приведена в съответствие с чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.).

Причините за установените през одитирания период нарушения/несъответствия на НРПУРОИ (отм.) с действащата през одитирания период правна рамка са: не е извършван периодичен преглед и актуализация на подзаконовите актове на общинския съвет (наредбите), не са изпълнени задълженията от длъжностните лица, пряко ангажирани с разработването и съгласуването на проектите на актовете на общинския съвет и не е осъществен контрол. Това е довело до несъответствие в на приетата от общинския съвет наредба с изискванията на нормативните актове от по-висока степен.

През одитирания период прилаганата НРПРУОИ (отм.) е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

2. Наредба за реда и условията за провеждане на търгове и конкурси за сключване на сделки по придобиване, управление и разпореждане със собствеността на Община Банско (НРУПТК).

С Решение № 902 от 24.01.2019 г. на общинския съвет е приета НРУПТК[27]. С наредбата се уреждат условията и реда за провеждане на търгове, конкурси и преговори за разпореждане и отдаване под наем на общинско имущество: отдаване под наем на недвижими имоти - публична и частна общинска собственост; продажба на недвижими имоти - частна общинска собственост; отстъпване право на строеж върху общинска земя, надстрояване или пристрояване върху общински недвижими имоти; учредяване право на ползване върху недвижим имот - частна общинска собственост; продажба на движими вещи - частна общинска собственост отдаване под наем по пазарни цени на ателиета; продажба на общински ателиета по пазарни цени.

[26] Одитни доказателства №№ I-2, I-2 и I-3
[27] Одитно доказателство № I-4

След одитирания период, с Решение № 638 от 25.02.2022 г. на общинския съвет, НРУПТК е отменена.

При извършената проверка за съответствие на прилаганата през одитирания период НРУПТК (отм.) с нормативните актове от по-висока степен е установено:

2.1. Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗОС, редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на ЗОС. В чл. 8, ал. 4 от ЗОС е регламентирано предоставянето под наем и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост да се извършват чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, като условията и редът за провеждането на търговете и конкурсите следва да се определят от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за нормативните актове (ЗНА), обществените отношения от една и съща област се уреждат с един, а не с няколко нормативни актове от същата степен. В чл. 42 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА е регламентирано, че разпоредбата, която овластява да се издаде нормативен акт по прилагане на закон, се посочват видът на акта, органът, който трябва да го издаде, и дали овластяването се отнася до цялата материя, уредена от закона, или до отделни нейни части, а съгласно чл. 44, ал. 1 - актът по прилагане на закон урежда изчерпателно материята, до която се отнася.

В нарушение на чл. 8, ал. 4 от ЗОС, във връзка с чл. 8, ал. 2 от ЗОС, връзка с чл. 10, ал. 1 от ЗНА и чл. 42 и чл. 44, ал. 1 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, условията и редът за провеждането на търговете и конкурсите не са определени от общинския съвет в НРПУРОИ (отм.), а в отделна НРУПТК (отм.). Към момента на одита в Община Банско са в сила и се прилагат двете наредби на общинския съвет - НРПУРОИ (отм.) и НРУПТК (отм.), всяка от които урежда частично на подзаконово ниво прилагането на ЗОС, вместо да бъдат изчерпателно уредени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, съгласно изискванията на чл. 8, ал. 4 от ЗОС.

2.2. Съгласно чл. 5, ал. 5 от НРУПТК (отм.), не се допускат до участие в публичен търг физически лица, еднолични търговци или юридически лица, притежаващи дялови участия или участващи в управлението на търговски дружества, които имат парични задължения към Община Банско. Участниците в публичните търгове декларират посочените обстоятелства с декларация по образец.

Съгласно чл. 21, ал. 3, т. 1 от НРУПТК (отм.), комисията не допуска до участие кандидати ако установи, че имат парични задължения към общината. Посочените разпоредби в НРУПК (отм.) са в противоречие с на чл. 3, ал. 3 от ЗОАРАКСД и ограничават кръга от лица, имащи право да участват в провежданите в общината публични търгове и публично оповестени конкурси.

През 2019 г., по протест на прокурор от Окръжна прокуратура – Благоевград, е образувано административно дело и са оспорени текстовете в чл. 5, ал. 5 и чл. 21, ал. 3, т. 1 от НРУПТК (отм.). С Решение № 2783 от 19.12.2019 г. на Административния съд – Благоевград, чл. 5, ал. 5 и чл. 21, ал. 3, т. 1 от НРУПТК са отменени[28].

2.3. В чл. 3, ал. 7 от НРУПТК (отм.) е определено, че със заповедта на кмета на общината за назначаване на комисия се определя възнаграждението на нейните членове.

[28] Одитно доказателство № I-5

Съгласно чл. 107а, ал. 2 от Кодекса на труда (КТ, ред. ДВ, бр. 7 от 2018 г. и бр. 79 от 2019 г.), респективно чл. 7, ал. 3 от Закона за държавния служител (ЗДСл, ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г. и бр. 79 от 2019 г.), служителят може да участва като представител на държавата или общината в органите на управление или контрол на търговските дружества с държавно или общинско участие в капитала или на юридическите лица, създадени със закон, в съвети, комитети, одитни комитети, комисии, работни или експертни групи, органи на управление или контрол на фондове, сметки и други, които не са юридически лица, за което не получава възнаграждение.

Предвид това, че служителите в общинската администрация са назначени по трудово или служебно правоотношение и са включени в състава на комисия за провеждане на търгове и конкурси, не се дължи допълнително възнаграждение за работата им като членове на комисията. Нарушени са разпоредбите на чл. 107а, ал. 2 от КТ (ред. ДВ, бр. 7 от 2018 г. и бр. 79 от 2019 г.), респективно чл. 7, ал. 3 от ЗДСл (ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г. и бр. 79 от 2019 г.).

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като незаконосъобразно са определени и заплатени възнаграждения на членовете на комисиите за провеждане на публични търгове при отдаване под наем и при разпореждане с имоти – общинска собственост в размер 10 700 лв. (2019 г. - 3 620 лв. и 2020 г. - 7 080 лв.)[29], с които са увеличени разходите по бюджета на общината *(описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 3.7 и т. 4.3 и Раздел III, констатацията по т. 1.7 от доклада).*

2.4. Съгласно чл. 14, ал. 2 от ЗОС, отдаването под наем на имоти по чл. 14, ал. 1 от ЗОС се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред.

С оглед на това кметът на общината има правомощие по силата на закона да отдава под наем и да се разпорежда с имоти – общинска собственост. При изпълнение на своите правомощия, кметът издава заповеди (чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА). Комисията, която се назначава за провеждане на търгове и конкурси е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие. Процедурите стартират с издаване на заповед на кмета на общината и председателят на комисията/комисията не може да бъде компетентен орган, респ. не може/не следва да определя стъпката на наддаване, тъй като съгласно чл. 14, ал. 2 от ЗОС за кметът на общината има законово основание за делегиране само на правото/задължението за сключването на договора, но няма/липсва законово основание за делегиране на правомощието за провеждането на търговете - в частност определянето на стъпката на наддаване, което е съществен елемент от тръжната процедура предвид пряката му връзка с наемната цена.

В чл. 3, ал. 2 от НРУПТК (отм.) е определено съдържанието на заповедта на кмета на общината за откриване на тръжна процедура и не е определено, че стъпката за наддаване следва да бъде определена със заповедта на кмета на общината за провеждане на търга. В чл. 8, ал. 6 от НРПУТК (отм.) е определено, че председателят на комисията обявява предмета на търга, началната цена, от която започва наддаването и определя стъпката за наддаване, но не е посочено кой определя стъпката за наддаване[30].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от тези несъответствия в наредбата не са се проявили, тъй като при всички проверени случаи, стъпката за наддаване е определена с решенията на общинския съвет и заповедите на кмета на общината.

---

[29] Одитни доказателства №№ I-6 и I-7

[30] Одитно доказателство № I-6

2.5. Съгласно чл. 8, ал. 7 от ЗОС, кметовете на райони и кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация се включват в състава на комисиите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на района или на кметството се извършва от кмета на общината.

В НРУПТК (отм.) не е поставено изискване за включването на кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация в състава на комисиите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на района или на кметството се извършва от кмета на общината, в нарушение на чл. 8, ал. 7 от ЗОС[31].

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното е оказало негативно влияние, тъй като в състава на комисиите не са включвани кметовете на кметствата или техни служители *(описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 3.5 и т. 4.4. и Раздел III, констатацията по т. 1.5 от доклада).*

2.6. Съгласно чл. 8, ал. 2 от НРУПТК (отм.) , когато на публичен търг с явно наддаване се яви само един кандидат, а подадените предложения за участие са повече от едно, търгът се отлага с 30 минути и ако след този срок не се яви друг кандидат, явилият единствен кандидат се обявява за спечелил по предложената от него цена, ако не е по-ниска от обявената начална тръжна цена. Съгласно чл. 8, ал. 3 от НРУПТК (отм.), ако на търга се яви само един кандидат, и е подадено само едно предложение за участие, явилият се кандидат се обявява за спечелил по предложената от него цена, ако не е по-ниска от обявената начална тръжна цена, а съгласно ал. 4 – в случай, че в резултат на декласиране на участник остане само един кандидат, търгът се провежда и кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, ако не е по-ниска от обявената начална тръжна цена[32].

На проведените търгове с явно наддаване за отдаване под наем на 33 (73 на сто) от общо 45 нежилищни имоти и земеделски земи, и на 2 (25 на сто) от общо осем търга за разпореждане с имоти - общинска собственост се е явил/останал след декласиране на друг участник един кандидат, с който е сключен договор на начална тръжна цена *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 3.10 и т. 4.7.5 и Раздел III, констатацията по т. 1.6 от доклада).*

Текстовете на чл. 8, ал. 3 и ал. 4 от НРПУТК (отм.) не противоречат на ЗОС, доколкото законът не е въвел забрана за това. Търгът с явно наддаване е състезателна процедура и за нейното реално провеждане е необходимо да се извършат наддавателни предложения (при спазване на стъпката на наддаване), т.е. при търг с явно наддаване, кандидатът да се обявява за спечелил по начална тръжна цена, увеличена с една стъпка на наддаване. По този начин и приходът на общината би бил по-голям.

2.7. Съгласно чл. 11 от НРУПТК (отм.), комисията изготвя протокол за резултатите от търга, като в него посочва класиралите се участници, от първо до второ място, включително. Протоколът се подписва от членовете ѝ и се представя на кмета на общината за одобрение в седем дневен срок от провеждането на търга. В НРУПТК (отм.) не е определен ред за представяне на протоколите от работата на комисията на кмета на общината, което не позволява да бъде установено, дали протоколите са представени в седемдневен срок от провеждане на търга[33].

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в НРУПТК (отм.) са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като при 14 от

[31] Одитно доказателство № I-6
[32] Одитно доказателство № I-6
[33] Одитно доказателство № I-6

проведените търгове, протоколите са одобрени от кмета на общината след определения седем дневен срок от провеждането им. *(описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 3.9 и т. 4.8).*

2.8. Съгласно чл. 12, ал. 1 от НРУПТК (отм.), след одобряване на протокола и на основание резултатите от търга, кметът на общината издава заповед, с която определя лицето спечелило търга. В чл. 11 от НРУПТК (отм.) е определено съдържанието на протокола за резултатите от търга – „класиралите се участници, от първо до второ място, включително". В тази връзка заповедта на кмета на общината следва да има същото съдържание.

В НРУПТК (отм.) не е определено, че заповедта на кмета на общината съдържа и класиралият се на второ място участник[34].

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в НРУПТК (отм.) са се проявили и установеното е оказало негативно влияние, тъй като при 11 от проведените търгове са участвали повече от един участник, но заповедите на кмета на общината не съдържат класираните на второ място участници. *(описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 3.9 и т. 4.7.4).*

В нарушение на нормативните актове от по-висока степен през одитирания период се прилагат две наредби за управлението и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, всяка от които урежда частично на подзаконово ниво прилагането на ЗОС, вместо да бъдат изчерпателно уредени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, съгласно изискванията на чл. 8, ал. 4 от ЗОС. Причините са, свързани с липса на писмено въведен ред за разработване и съгласуване на проектите на подзаконовите актове на общинския съвет и актуализирането им, във връзка с промените в действащото законодателство и неизпълнение на задълженията на отговорните длъжностни лица.

След одитирания период, с Решение № 638 от 25.02.2022 г. на общинския съвет, прилаганите през одитирания период НРПУРОИ и НРУПТК са отменени[35]. Със същото решение е приета нова НРПУРОИ.

В НРПУРОИ (ред. Решения № 638 от 25.02.2022 г. на общинския съвет) установените при одита нарушения/несъответствия на НРПУРОИ (отм.) и НРУПТК (отм.) с правната рамка са отстранени, с изключение на несъответствията, посочени в т. 1.1, т. 1.4, букви „б", „г" и „д", т. 1.5, т. 2.4, т. 2.6, т. 2.7 и т. 2.8 от одитния доклад.

3. Наредба по чл. 45а от ЗОС - Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища (Наредба за общинските жилища)

През одитирания период в общината са прилагани Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № 403 от 16.02.2005 г.), отменена през 2020 г. с приемането на нова Наредбата за общинските жилища (приета с Решение № 119 от 28.05.2020 г. на общинския съвет)[36].

3.1. При извършената проверка за съответствие на прилаганата през одитирания период Наредбата за общинските жилища (отм.) с нормативните актове от по-висока степен е установено:

3.1.1. В Наредбата за общинските жилища (отм.) са налице повторения по отношение на:

[34] Одитно доказателство № I-6
[35] https://bansko.bg/bg
[36] Одитни доказателства №№ I-8 и I-10

а) номерацията на чл. 15 в Раздел II „Установяване на жилищни нужди“ от Глава II „Управление на общинския жилищен фонд“ на Наредбата за общинските жилища (отм.) като в първия случай се определя начина на определяне на стойността на притежаваното имущество по чл. 14, ал. 2, т. 6 от наредбата, а във втория се определя редът за съставянето и поддържането на картотека на нуждаещите се от общински жилища лица;

б) номерацията на Глава III, като в единия случай е озаглавена „Разпореждане с имоти от общинския жилищен фонд“, а във втория случай – „Осъществяване на контрол върху ползването на общинските жилища, предоставени под наем“;

в) номерацията на чл. 47 и чл. 48, като същите са дублирани в Раздел II „Продажба на общински жилища“ от Глава III „Разпореждане с имоти от общинския жилищен фонд“ и в Глава III „Осъществяване на контрол върху ползването на общинските жилища, предоставени под наем“ [37].

3.1.2. Наредбата за общинските жилища (отм.) съдържа текстове в противоречие с нормативните актове от по-висока степен:

3.1.2.1. Съгласно чл. 15, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.), оценките на притежаваното недвижимо имущество по ал. 1 се извършват от съответните служби на общинската администрация по местонахождение на имота, за което гражданите заплащат режийни разноски в размерна 2 на сто от стойността на имота.

Определеното в чл. 15, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.) задължение за заплащане на режийни разноски за оценка на притежаваното недвижимо имущество в размер на 2 на сто от стойността на имота, във връзка с установяването на жилищни нужди за настаняване под наем в общински жилища, представлява такса по смисъла на чл. 111 от ЗМДТ. Задължението за заплащане на такса в производството за настаняване под наем в общински жилища по чл. 43 от ЗОС, уредено в чл. 15, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е в противоречие с чл. 7, ал. 2, чл. 10, ал. 1 и чл. 12 от ЗНА. Разпоредбата на чл. 15, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е незаконосъобразна и поради необосноваността на посочения размер на режийните разноски от 2 на сто с оглед принципите определени с чл. 8, ал. 1 от ЗМДТ и разпоредбата на чл. 115а от ЗМДТ.

3.1.2.2. Съгласно чл. 30, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.), с решение на общинския съвет в резервния жилищен фонд могат да се настаняват за срока на мандата им, кметове и кметски наместници, които нямат жилище в съответното населено място.

Съгласно чл. 45, ал. 1 от ЗОС, в резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица: 1. жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване; 2. в семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми.

В противоречие с чл. 45, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от ЗНА, с разпоредбата на чл. 30, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е предоставено право на настаняване в резервния жилищен фонд на кметове и кметски наместници, които не са сред кръга на лицата по чл. 45, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗОС.

3.1.2.3. Съгласно чл. 31, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.), не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища станали негодни за използване поради естествено износване, застрашени са от самосрутване, вредни са в санитарно – хигиенно отношение или загрозяват и поради това, че не могат да се поправят или заздравят подлежат на премахване по реда на ЗУТ.

[37] Одитни доказателства №№ I-8 и I-12

Разпоредбата на чл. 31, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.), която изключва от кръга на нуждаещи се лица, чиито собствени жилища станали негодни за използване поради естествено износване, застрашени са от самосрутване, вредни са в санитарно – хигиенно отношение или загрозяват и поради това, че не могат да се поправят или заздравят подлежат на премахване по реда на ЗУТ, е в противоречие с чл. 45, ал. 1 от ЗОС и чл. 7, ал. 2 от ЗНА. ЗОС не изключва настаняването в общински резервни жилища на лица посочени в хипотезата на чл. 31, ал. 4 от НУРУЖНННОЖ (отм.).

С Решение № 2147 от 17.10.2019 г. на Административния съд – Благоевград, чл. 15, ал. 2, чл. 30, ал. 1 и чл. 31, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.) са отменени[38].

За периода от 01.01.2019 г. до отмяната на 17.10.2019 г. рисковете/негативното влияние от тези несъответствия в наредбата не са се проявили, тъй като от кандидатстващите за настаняване в общински жилища не са заплащани режийни разноски за оценка на притежаваното недвижимо имущество, от кмета на общината на са предложени, и съответно не е взето решение от Общинския съвет – Банско за определяне предназначението на общинските жилища, в т.ч. резервни жилища, и в общината не е сключен договор за отдаване под наем на резервно жилище[39].

3.1.3. В чл. 7, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) са определени нормите за настаняване в общински жилища: 1. за едночленно или двучленно семейство – едностайно жилище; 2. за тричленно семейство – двустайно жилище; 3. за четиричленно семейство – тристайно жилище; 4. за семейства с пет или повече членове – четиристайно жилище.

С Наредбата за общинските жилища (отм.) не са определени количествените показатели на нормите за жилищно задоволяване (наемна площ в кв. м. на едно лице) на едночленно, двучленно, тричленно, четиричленно или с повече членове семейства[40].

3.1.4. Съгласно чл. 14, ал. 1, т. 7 от Наредбата за общинските жилища (отм.), право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 43 от ЗОС имат граждани и техните семейства, на които ¼ от общия доход за 12 месеца на кандидатстващия и неговото семейство не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище според нормите за жилищна задоволеност, определени с наредбата.

С Наредбата за общинските жилища (отм.) не е определен начина на формиране на пазарната наемна цена за жилище. Това е довело до неблагоприятни последици, тъй като през одитирания период рисковете, резултат от посоченото несъответствие са се проявили за кандидатстващите за настаняване под наем в жилища по чл. 43 от ЗОС *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 7.2.11 от доклада).*

3.1.5. В нарушение на изискванията на ЗОС в Наредбата за общинските жилища (отм.) на подзаконово ниво не са определени:

а) условия и ред за отдаване под наем по пазарни цени на свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС, във връзка с чл. 45а, ал. 3 от ЗОС;

б) ред за прекратяването на наемните правоотношения при: неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца; извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения; прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица, освен ако в наредбата по чл. 45а, ал. 1 е предвидено

[38] Одитни доказателства №№ I-8 и I-9
[39] Одитни доказателства №№ I-203 и I-204
[40] Одитно доказателство № I-8

друго; изтичане на срока за настаняване; отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, във връзка с чл. 46, ал. 1, т. 1 т. 2, т. 5, т. 6 и т. 7 от ЗОС;

в) изискване, наемното правоотношение да се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед и съдържанието на същата, във връзка с чл. 46, ал. 2 от ЗОС;

г) възможност за продължаване на наемното правоотношение, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище, във връзка с чл. 46, ал. 4 от ЗОС;

д) възможност за обжалване на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение пред административния съд по реда на АПК, във връзка с чл. 46, ал. 5 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 1.01.2019 г.);

е) забрана, учреденото право на строеж да се прехвърля на трети лица и жилищата, придобити от учредяването да не могат да се отдават под наем и да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години[41].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от тези несъответствия в наредбата не са се проявили, тъй като не са отдавани под наем свободни общински жилища; условията и редът за прекратяването на наемните правоотношения са определени в договорите за наем на общинско жилище и не са прекратявани наемните правоотношения, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за настаняване същите ще бъдат проявени.

Наредбата за общинските жилища (отм.) е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

3.2. При извършената проверка за съответствие на Наредбата за общинските жилища (приета с Решение № 119 от 28.05.2020 г. на общинския съвет) с нормативните актове от по-висока степен е установено, че в нарушение на изискванията на ЗОС в наредбата на подзаконово ниво не са определени:

а) условия и ред за отдаване под наем по пазарни цени на свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС, във връзка с чл. 45а, ал. 3 от ЗОС.

Съгласно чл. 2, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища, свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 6, ал. 1, могат да се отдават под наем чрез търг по реда на НРПУРОИ (отм.), при първоначална тръжна цена не по-ниска от определената в решение на Общинския съвет – Банско за минимални месечни наемни цени на жилищните и нежилищни имоти. Въз основа на резултатите от търга, кметът на общината или изрично упълномощено от него лице сключва договор за наем, чийто срок не може да бъде по-дълъг от три години. С чл. 2, ал. 1, т. 3 от НРПУРОИ (отм.), е определено, че наредбата не се прилага за настаняване под наем и продажба на общински жилища;

б) правото на лицата правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове да закупуват общински жилища, във връзка с чл. 47, ал. 1, т. 1 от ЗОС;

в) условия, ред и цена за учредяване на право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, без търг или конкурс, за строеж на жилищна сграда, на лица с установени жилищни нужди, жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, във връзка с чл. 49а, ал. 1 от ЗОС;

г) забрана, учреденото право на строеж да не може да се прехвърля на трети лица и жилищата, придобити от учредяването да не могат да се отдават под наем и да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години, във връзка с чл. 49а, ал. 2 и ал. 3 от ЗОС[42].

---

[41] Одитни доказателства №№ I-8 и I-12

[42] Одитни доказателства №№ I-10, I-11 и I-12

През одитирания период рисковете/негативното влияние от тези несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като не са отдавани под наем свободни общински жилища, за настаняването, в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС и не са реализирани сделки за право на строеж върху имоти – частна общинска собственост при условията на чл. 49а, ал. 1 от ЗОС, но до отстраняването на установените несъответствия, при възникването на основания същите ще бъдат проявени.

Наредбата за общинските жилища (приета с Решение № 119 от 28.05.2020 г. на общинския съвет) е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Причината за установените несъответствия/нарушения на Наредбата за общинските жилища (отм.) и Наредбата за общинските жилища с нормативните актове от по-висока степен е неосъществяването на контрол от длъжностните лица, пряко ангажирани с дейността по разработване и съгласуване на проектите на подзаконовите актове на общинския съвет (наредбите). Това е довело до приемане от общинския съвет на разпоредби, които са в противоречие с нормативните актове от по-висока степен.

4. Стратегия за управление на общинската собственост в Община Банско за периода 2015-2019 г. и 2019-2023 г. и годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост

4.1. В съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 и ал. 10 от ЗОС, от общинския съвет са приети[43] Стратегия за управление на общинската собственост в Община Банско за периода 2015-2019 г.[44] и Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2019-2023 г.[45], които са публикувани на интернет страницата на общината и са обявени на информационното табло на общинската администрация[46].

За одитирания период не е приет план за действие за общинските концесии, тъй като не се предвижда възлагането на концесии, поради което от кмета на общината не е изготвен и съответно от общинския съвет не е одобрен план за действие, в съответствие с указанията от 2018 г. на Министерския съвет[47]. През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, но при възникването на основания, същите биха се проявили[48].

4.2. В съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 9 от ЗОС, от общинския съвет са приети[49] Годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2019 г. и за 2020 г.[50].

При извършената проверка е установено[51]:

[43] с Решение № 72 по Протокол № 5 от 06.02.2020 г.
[44] с Решение № 91 по Протокол № 6 от 29.01.2016 г.
[45] Одитно доказателство № I-13
[46] Одитно доказателство № I-14
[47] Указание № ЗК-10 от 07.08.2018 г.
[48] Одитно доказателство № I-14
[49] с Решение № 906 по Протокол № 46 от 24.01.2019 г. и с Решение № 73 по Протокол № 5 от 06.02.2020 г.
[50] Одитно доказателство № I-15
[51] Одитно доказателство № I-14

а) годишните програми са актуализирани през съответната година с решения на общинския съвет, съответно през 2019 г. – с две решения на общинския съвет[52] и през 2020 г. – с две решения[53], в съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г.)[54];

б) годишните програми са обявени на населението, чрез публикуване на интернет страницата на общината и поставяне на информационното табло на общинската администрация, в съответствие с чл. 8, ал. 10 от ЗОС;

в) годишните програми не съдържат описание на земеделските земи, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, в несъответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[55];

г) годишните програми не съдържат описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна, в несъответствие с чл. 8, ал. 9, т. 3 от ЗОС[56];

д) годишните програми не съдържат способите за придобиване на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост, в несъответствие с чл. 8, ал. 9, т. 4, изречение последно от ЗОС[57].

Причина за установените несъответствия е липса на определен ред и длъжностни лица, които да осъществяват контрол по отношение на актовете, приети от общинския съвет. В резултат на това са приети годишни програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, чието съдържание е в несъответствие с изискванията на ЗОС.

5. Отчети за състоянието на общинската собственост

В съответствие с чл. 66а от ЗОС от кмета на общината са съставени и внесени в общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за 2019 г.[58] и 2020 г.[59]. С решения от 06.02.2020 г. и 29.01.2021 г. на общинския съвет[60] са приети отчетите са състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за 2019 г. и за 2020 г.[61].

При извършената проверка на отчетите за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти е установено[62]:

а) отчетът за 2019 г. не съдържа информация за сключените договори за отдаване под наем на 11 бр. общински жилища;

б) отчетът за 2020 г., приет след одитирания период, с решение от 29.01.2021 г. на общинския съвет, не съдържа информация за сключените договори за отдаване под наем на 10 бр. общински жилища и за две от извършените разпоредителни сделки[63].

Причините за установеното е, че в НРПУРОИ (отм.) не е определен ред за съставяне и внасяне в общинския съвет на годишен отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти в нарушение на чл. 66а от ЗОС; липса на писмено въведени контролни дейности и отговорни длъжностни лица. В

---

[52] с №№ 966 по Протокол № 50 от 24.04.2019 г. и 1025 по Протокол № 54 от 23.07.2019 г.
[53] с №№ 246 по Протокол № 16 от 30.09.2020 г. и 265 по Протокол № 17 от 30.10.2020 г.
[54] Одитно доказателство № I-16
[55] Одитно доказателство № I-14
[56] Одитно доказателство № I-14
[57] Одитно доказателство № I-14
[58] с Докладна записка с изх. № 15-19-178 от 31.12.2019 г.
[59] с Докладна записка с изх. № 15-21-1 от 04.01.2021 г.
[60] Решения № 71 от 06.02.2020 г. и № 309 от 29.01.2021 г.
[61] Одитно доказателство № I-17
[62] Одитно доказателство № I-14
[63] въз основа на които са сключени Договори с № Д-ОС-129 от 29.12.2020 г. и № Д-ОС-130 от 29.12.2020 г.

резултат на това от общинския съвет са приети отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление, които не съдържат в пълнота информация за извършените сделки по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост.

Актовете на общинския съвет (наредбите) са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

6. Вътрешни актове

6.1. Съгласно чл. 5 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 12.02.2019 г.), финансовото управление и контрол в публичния сектор е цялостен процес, интегриран в дейността на организациите, осъществяван от ръководството и служителите им. Финансовото управление и контрол се осъществяват чрез системи за финансово управление и контрол, включващи политики, процедури и дейности, въведени от ръководството на организациите, с цел да се осигури разумна увереност, че целите на организациите са постигнати.

Със Заповед № 09-918 от 12.07.2013 г. на кмета на общината е въведена СФУК в Община Банско[64]. Последното актуализиране на вътрешните актове, част от СФУК, относимо към одитирания период, е извършено със Заповед № 09-1166 от 13.01.2014 г. на кмета на общината, с която е утвърдена процедура „Общинска собственост“[65].

При извършената проверка е установено:

а) със СФУК писмено не са въведени конкретни процедури, действия и отговорните длъжностни лица, както и документи, които да се съставят при извършване на предварителен контрол за законосъобразност при управление и разпореждане с имоти – общинска собственост[66]. В резултат на което, през одитирания период от финансовия контрольор не е осъществяван предварителен контрол за законосъобразност при управление и разпореждане с имоти – общинска собственост[67];

б) като част от СФУК не са приети правила за предотвратяване и разкриване на измами и нередности, както и предприемане на последващи действия, в несъответствие с изискванията на чл. 5, ал. 2 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 12.02.2019 г.) [68];

в) не е разработена процедура за управлението на земи от общинския поземлен фонд[69];

г) не е определено лице, което да осъществява контрол във връзка с изпълнението на договорите за предоставено за управление общинско имущество.

СФУК на Община Банско не е приведена в съответствие с измененията в ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 12.02.2019 г.), указанията за осъществяване на управленската отговорност в организациите от публичния сектор от 09.07.2019 г. на министър на финансите[70] и методическите насоки по елементите на финансовото управление и контрол, за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност в организациите от публичния сектор, за управление на риска в организациите от публичния сектор и за последващи оценки на изпълнението в организациите от публичния сектор от 06.03.2020 г.[71] на министъра на финансите[72].

---

[64] Одитни доказателства №№ I-18 и I-19
[65] Одитно доказателство № I-20
[66] Одитно доказателство № I-21
[67] Одитно доказателство № I-21
[68] Одитно доказателство № I-21
[69] Одитно доказателство № I-21
[70] Заповед № ЗМ-601 от 09.07.2019 г. на министър на финансите
[71] Заповед № ЗМФ-184 от 06.03.2020 г. на министъра на финансите
[72] Одитно доказателство № I-21

6.2. Стратегията за управление на риска в Община Банско за периода 2017-2019 г. е утвърдена със заповед от 30.12.2016 г. на кмета на общината[73], а Стратегията за управление на риска в Община Банско за периода 2019-2021 г. е утвърдена със заповед от 18.03.2019 г. на кмета на общината[74]. Стратегията е актуализирана на всеки три години, в съответствие с изискванията на чл. 12, ал. 3 от ЗФУКПС[75].

От общинската администрация са идентифицирани са и оценени рисковете в процесите по управление и разпореждане с общинска собственост, въведени са контролни дейности, оценен е остатъчния риск, планирани са допълнителни действия, срок и отговорни служители. Съставени са риск-регистри за 2019 г. и за 2020 г., които са одобрени от кмета на общината[76].

Със заповеди от 2019 г. на кмета на общината[77] е създаден съвет по управление на риска в Община Банско, който осъществява наблюдение на процесите по управление на риска в общината, разработва и поддържа риск-регистъра на общината, изготвя годишен доклад за управлението на риска и информира кмета относно рисковете за организацията, взетите решения и предприети мерки.

6.3. Със заповед от 27.06.2014 г. на кмета на общината[78] е утвърден Етичен кодекс на поведение на служителите в Община Банско. Етичните правила са общи за организацията и не конкретизират определени правила за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост[79]. В Етичния кодекс не са определени механизми и ред за установяване и докладване на неетично поведение[80].

6.4. Със заповед от 23.10.2018 г. от кмета на общината[81] е утвърден Устройствен правилник на общинска администрация – Банско (УПОА). Конкретните задължения на лицата, участващи в процеса по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост са определени в чл. 39 от УПОА и в длъжностните характеристики на юрисконсулт, младши експерт „Общинска собственост“, главен специалист „Земеделие“, старши специалист „Гори“, началник на отдел „Общинска собственост, земеделие и гори“. Всеки служител е запознат с правата и отговорностите си, определени в длъжностните им характеристики[82].

В УПОА, организационната структура и длъжностните характеристики е определен ред за осъществяване на взаимодействие. Взаимодействие се осъществява както между висшето и оперативното ръководство, така и на оперативно ниво, между структурните звена в общината.

От кмета на общината писмено не са утвърдени правила за управление, контрол и вътрешен ред на отдел „Общинска собственост, земеделие и гори“[83].

Причините за установените несъответствия на вътрешните актове за въвеждане на СФУК в общината са липса на определен ред и отговорни служители за осъществяване на периодичен преглед и актуализация на актовете.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

---

[73] Заповед № 09-16-489 от 30.12.2016 г.
[74] Заповед № 09-19-138 от 18.03.2019 г.
[75] Одитно доказателство № I-18
[76] Одитно доказателство № I-18
[77] Заповеди № 09-19-98 от 22.2.2019 г., изм. № 09-19-583 от 27.11.2019 г.
[78] Заповед № 09-1378 от 27.06.2014 г.
[79] Одитни доказателства №№ I-18 и I-22
[80] Одитно доказателство № I-21
[81] Заповед № 09-18-527 от 23.10.2018 г.
[82] Одитно доказателство № I-18
[83] Одитни доказателства №№ I-21 и I-23

II. Управление на имоти – общинска собственост

1. Актуване на имоти – общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС, и 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 (Наредба № 8 от 17.12.2009 г.) и заповедите на кмета на общината.

През одитирания период са съставени 99 бр. актове за общинска собственост (АОС, 2019 г. - 44 бр. и 2020 г. - 55 бр.)[84]. Одитните процедури са изпълнени въз основа на нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор и са проверени 20 бр. АОС (2019 г. -10 бр. и 2020 г. – 10 бр.)[85].

1.1. За проверените имоти – общинска собственост са съставени АОС по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието в съответствие с чл. 56 , ал. 1 от ЗОС и чл. 3 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

1.2. В чл. 58, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 и чл. 62 от ЗОС е регламентирано, съставянето и вписването на АОС.

При извършената проверка е установено:

а) проверените 20 бр. АОС са съставени в два екземпляра, подписани от актосъставителя и са утвърдени от кмета на Община Банско, в съответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС. АОС са съставени в ПП „Катър имоти“;

б) АОС са съставени от длъжностни лица от отдел „Общинска собственост, земеделие и гори“, чиито задълженията са определени в длъжностните им характеристики, в несъответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС[86]. По време на одита несъответствието е отстранено, като със заповед на кмета на общината са упълномощени длъжностни лица, които да съставят АОС, в съответствие с изискването на чл. 58, ал. 1 от ЗОС[87];

в) в четири от проверените случаи (20 на сто), съставените АОС не са предоставени за вписване в Службата по вписванията гр. Разлог в законоустановения седемдневен срок от утвърждаването им, в несъответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС[88];

г) за 18 (90 на сто) от проверените АОС, преписи от актовете са изпратени на Службата по геодезия, картография и кадастър – Благоевград (СГКК) след изтичане на законоустановения седемдневен срок от вписването им[89]. Преписи от всички проверени 20 бр. АОС са изпратени до областния управител на Област Благоевград, след изтичане на законоустановения седемдневен срок от вписването им[90]. Нарушен чл. 58, ал. 2, предложение второ от ЗОС;

д) за актуваните общински имоти са съставени досиета по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието, към които са приложени копие от акта за собственост и документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината, в съответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС;

---

[84] Одитно доказателство
[85] Одитни доказателства №№ I-24, I-25, I-26 и I-27
[86] Одитни доказателства №№ I-28 и I-29
[87] Одитно доказателство № I-30
[88] Одитни доказателства №№ I-31 и I-32
[89] Одитно доказателство № I-32
[90] Одитно доказателство № I-32

е) в съответствие с чл. 62, ал. 1 от ЗОС, АОС са вписани с последователни номера в регистъра и са подредени в класьори по 200 бр. Актовете се съхраняват в отдел „Общинска собственост, земеделие и гори“.

1.3. Съгласно чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, при влизане в сила на кадастрална карта или подробни устройствени планове за имотите – общинска собственост, се съставят нови АОС, в които се посочват номерът и датата на предходно съставените актове за общинска собственост.

При одита е установено, че за два поземлени имота, актувани с акт за частна общинска собственост, не са съставени нови АОС, след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на с. Гостун, Община Банско, утвърдени със заповед на изпълнителния директор на Агенцията п по геодезия, картография и кадастър, в несъответствие с чл. 59, ал. 1 от ЗОС [91].

1.4. Съгласно чл. 60, ал. 1 от ЗОС, при промяна на характера на собствеността от публична в частна или обратно се съставя нов акт, като това обстоятелство се отбелязва в новия и в стария акт и в регистрите.

През одитирания период от общината не е извършвана промяна на характера на собствеността на имоти – общинска собственост от публична в частна или обратно[92].

1.5. Съгласно чл. 62, ал. 3 от ЗОС, върху АОС на имот, който е престанал да бъде собственост на общината, се отбелязва, че е отписан и се посочва основанието за отписването му от актовите книги за общинска собственост и той се съхранява по начина, определен в ал. 1.

При одита е установено, че в АОС на имот, които е престанал да бъде собственост на общината, не е отбелязано, че същият е отписан. Отписването е отбелязано в приложение към АОС, в несъответствие с изискването на чл. 62, ал. 3 от ЗОС и чл. 18, ал. 1 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[93].

Имотът, които е престанал да бъде собственост на общината е отписан от актовите книги със заповед на кмета на общината[94] и същият е предаден на собственика с протокол по образец, в съответствие с чл. 64, ал. 1 от ЗОС и чл. 23 от Наредба № 8/17.12.2009 г.[95].

1.6. В съответствие с чл. 63, ал. 1 от ЗОС и чл. 24 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. въз основа на съставените АОС са създадени главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

АОС са вписани с последователни номера, както и съдържащите се данни и обстоятелствата, констатирани в тях, в зависимост от характера на собствеността, в съответствие с чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 2009 г.[96].

1.7. Съгласно чл. 54а, ал. 1 от ЗОС, в общината се създават и поддържат публични регистри за търговските дружества с общинско участие в капитала, за общинските предприятия, за юридическите лица с нестопанска цел и за гражданските дружества, в които участва общината. Съгласно чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., регистрите, предвидени в ЗОС се водят от упълномощено от кмета на общината длъжностно лице.

При одита е установено:

---

[91] Одитни доказателства №№ I-33 и I-34
[92] Одитни доказателства №№ I-27 и I-32
[93] Одитни доказателства №№ I-32 и I-35
[94] Заповед № 03-21-5/14.01.2021 г. на кмета на общината
[95] Одитно доказателство № I-36
[96] http://213.91.162.138:8081/Registers/OBSHTSOBSTV

а) публичният регистър за търговските дружества с общинско участие е воден от длъжностно лице, упълномощено със заповед на кмета на общината[97], в съответствие с чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[98];

б) главните регистри за публичната общинска собственост и частната общинска собственост, и публичният регистър за разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост, са водени от две длъжностни лица от отдел „Общинска собственост, земеделие и гори“, чиито задължения за определени в длъжностните характеристики на служителите, в несъответствие с чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[99];

в) по информация на одитираната организация, регистърът за общинските предприятия, публичният регистър за юридическите лица с нестопанска цел, в които участва общината и публичният регистър за гражданските дружества са водени от директора на дирекция „Административно обслужване“, съгласно заповед от 27.02.2018 г. на кмета на общината[100].

Със заповедта на кмета на общината, директорът на дирекция „Административно обслужване“ е оправомощен да публикува и поддържа съответната информация в Портала за отворени данни чрез утвърдения профил на Община Банско и не е възложено за поддържа определени регистри.

По време на одита, със заповед на кмета на общината[101] са упълномощени длъжностни лица, които да водят регистрите по чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[102].

Причините за установените несъответствия са липсата на вътрешни правила и процедури по отношение на процеса по възникване, изменение и погасяване на правото на собственост върху имоти с АОС и липсата на контролни дейности върху действията на служителите с права и задължения да съставят актове за общинска собственост.

В резултат на това актуването на имотите – общинска собственост е в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

2. Застраховане на имоти – публична/частна общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС, НРПУРОИ (отм.), решения на общинския съвет и заповедите на кмета на общината.

Съгласно чл. 9, ал. 1 от ЗОС, застроените имоти – публична общинска собственост, задължително се застраховат, включително срещу природни бедствия и земетресения. В чл. 9, ал. 2 от ЗОС е регламентирано, че общинският съвет определя имотите – частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, включително срещу застрахователните рискове по ал. 1. Съгласно чл. 9, ал. 4, изречение второ от ЗОС, застрахователните вноски за имотите, предоставени под наем, за ползване или възложени на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите. Съгласно чл. 9, ал. 5 от ЗОС не се допуска самоучастие при задължителното застраховане на имотите по ал. 1 и 2 срещу рисковете „природни бедствия“ и „земетресение“.

При извършената проверка за съответствие на застрахованите имоти – общинска собственост с изискванията на правната рамка е установено[103]:

---

[97] Заповед № 09-18-77/27.02.2018 г. на кмета на общината
[98] Одитно доказателство № I-37
[99] Одитни доказателства №№ I-28 и I-38
[100] Одитни доказателства №№ I-39 и I-40
[101] Заповед № 09-21-288/16.08.2021 г. на кмета на общината
[102] Одитно доказателство № I-41
[103] Одитни доказателства № I-42

а) през одитирания период от общината са застраховани всички 46 застроени имоти – публична общинска собственост, в съответствие с чл. 9, ал. 1 от ЗОС[104];

б) застрахователните събития по направените застраховки включват такива срещу природни бедствия и земетресения, в съответствие с чл. 9, ал. 1 от ЗОС[105];

в) през одитирания период от общината е допуснато самоучастие[106] при задължителното застраховане на имотите срещу риск „Земетресение“, в нарушение на чл. 9, ал. 5 от ЗОС[107];

г) от общинския съвет са определени девет имота – частна общинска собственост[108], които подлежат на задължително застраховане, в съответствие с чл. 9, ал. 2 от ЗОС. Определените от Общинския съвет – Банско имоти са включени в застрахователните полици за 2019 г. и 2020 г.;

д) застрахователните вноски за имотите – общинска собственост, предоставени под наем и за ползване са за сметка на наемателите/ползвателите, в съответствие с чл. 9, ал. 4 от ЗОС.

Застраховането на имоти – публична и частна общинска собственост е в съответствие с изискванията на правната рамка, с изключение на допуснато самоучастие при задължителното застраховане на имотите срещу риск „Земетресение“.

3. Отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс *(застроени имоти и терени в урбанизирани територии)*

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, ЗС; ПВп, НРПУРОИ (отм.), НРУПТК (отм.), Наредбата за преместваемите обекти, другите елементи на градското обзавеждане, рекламните, информационните и монументално - декоративните елементи на територията на Община Банско (Наредба за преместваемите обекти); решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са проведени 44 бр. публични търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост (2019 г. – 13 бр. и 2020 г. – 31 бр.). При одита са проверени 23 бр. публични търгове (2019 г. – 13 бр. и 2020 г. – 10 бр.) за отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост.

Публичните търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост са проведени въз основа на решения на общинския съвет[109] и заповеди на кмета на общината[110].

3.1. При одита е установено съответствие при провеждането на публичните търгове с

---

[104] Одитно доказателство № I-42

[105] Одитно доказателство № I-43

[106] в размер на 1 на сто от застрахователната стойност

[107] Одитно доказателство № I-42

[108] с Решение № 986 по Протокол № 51 от 28.05.2019 г.

[109] Решения №№ 845 от 26.11.2014 г.; 537 от 31.10.2017 г., 866 от 29.11.2018 г.; 867 от 29.11.2018 г.; 868 от 29.11.2018 г.; 967 от 24.04.2019 г.; 1029 от 23.07.2019 г.; 984 от 28.05.2019 г., 1038 от 27.08.2019 г.; 1049 от 27.08.2019 г.; 1050 от 27.08.2019 г.; 1027 от 23.07.2019 г.; 1035 от 27.08.2019 г.; 159 от 30.06.2020 г., 95 от 28.02.2020 г., 930 от 28.02.2020 г., 131 от 28.05.2020 г., 127 от 28.05.2020 г., 171 от 30.06.2020 г., 101 от 28.02.2020 г. на общинския съвет

[110] Заповеди №№ 03-20-132 от 30.07.2020 г.; 03-20-13 от 22.01.2020 г.; 03-20-66 от 13.04.2020 г.; 03-20-187 от 09.10.2020 г.; 03-20-93 от 21.05.2020 г.; 03-20-101 от 19.06.2020 г.; 03-20-107 от 25.06.2020 г.; 03-20-130 от 29.07.2020 г.; 03-20-179 от 05.10.2020 г.; 03-20-67 от 13.04.2020 г.; 03-19-72 от 04.06.2019 г.; 03-19-29 от 15.02.2019 г.; 03-19-22 от 16.01.2019 г.; 03-19-23 от 16.01.2019 г.; 03-19-71 от 27.05.2019 г.; 03-19-121 от 14.08.2019 г.; 03-19-128 от 21.08.2019 г.; 03-19-147 от 02.12.2019 г.; 03-19-159 от 31.12.2019 г.; 03-19-160 от 31.12.2019 г.; 03-19-158 от 31.12.2019 г.; 03-19-153 от 10.12.2019 г.; 03-19-120 от 14.08.2019 г. на кмета на общината

изискванията на ЗОС, АПК, НРПУРОИ (отм.) и НРУПТК (отм.) по отношение на[111]:

а) имотите, обект на отдаване под наем са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, в съответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС;

б) от общинския съвет са определени началните тръжни цени, в съответствие с чл. 14, ал. 8 от ЗОС и чл. 28, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.);

в) от кмета на общината са издадени заповеди за провеждане на търговете, в съответствие с чл. 3, ал. 2 от НРУПТК (отм.);

г) определените начални тръжни цени са в съответствие с приетите от общинския съвет решения;

д) със заповедите на кмета на общината за провеждане на търговете са утвърдени тръжните документации, условията за оглед на обектите и крайният срок за приемане на заявления за участие, в съответствие с чл. 3, ал. 4 от НРУПТК (отм.);

е) със заповеди на кмета на общината са назначени комисии по провеждане на търговете, в съответствие с чл. 3, ал. 6, изречение първо от НРУПТК (отм.);

ж) от кмета на общината са издадени заповеди за определяне на лицата, спечелили търга, в съответствие с чл. 12, ал. 1 от НРУПТК (отм.);

з) заповедите са издадени в седем дневен срок от запознаването на кмета с протоколите, в съответствие с чл. 12, ал. 2 от НРУПТК(отм.);

и) срокът на договорите за наем е до 10 години, в съответствие с чл. 14, ал. 3 във връзка с ал. 7 от ЗОС и чл. 26, ал. 1 от НРУПТК (отм.);

й) след изтичане на срока за обжалване, депозитите на необжалвалите участници в търга са възстановени, в съответствие с чл. 12, ал. 4 от НРУПТК (отм.);

к) имотите, предмет на договорите за наем са предадени с приемо-предавателни протоколи, в съответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[112].

3.2. През 2019 и 2020 г. от общинския съвет са приети решения за провеждане на публични търгове[113] в съответствие с чл. 8, ал. 1 във връзка с чл. 14, ал. 7 от ЗОС и чл. 2, ал. 2 от НРУПТК (отм.).

През одитирания период, въз основа на решения на общинския съвет, приети през 2014 г.[114] и 2017 г., от кмета на общината са издадени пет заповеди за провеждане на публични търгове (2019 г. – за един търг и 2020 г. – за четири бр. търгове)[115]. Имотите, обект на отдаване под наем са включени в годишните програми за 2019 г. и 2020 г.[116].

В т. 10 от Решение № 845 от 26.11.2014 г. и в т. 9 от Решение № 537 от 31.10.2017 г. на общинския съвет е прието да се организира и проведе процедура и да се сключи договор за наем при проявен интерес от бъдещи наематели[117].

Решение № 845 от 26.11.2014 г. е прието от общинския съвет с мандат 2011-2015 г., а Решение № 537 от 31.10.2017 г. е прието от общинския съвет с мандат 2015-2019 г., чиито правомощия са изтекли и са прекратени.

---

[111] Одитни доказателства №№ I-44 и I-45

[112] Одитно доказателство № I-45

[113] Решения №№ 967 от 24.04.2019 г.; 1029 от 23.07.2019 г.; 984 от 28.05.2019 г., 1038 от 27.08.2019 г.; 1049 от 27.08.2019 г.; 1050 от 27.08.2019 г.; 1027 от 23.07.2019 г.; 1035 от 27.08.2019 г.; 159 от 30.06.2020 г., 95 от 28.02.2020 г., 930 от 28.02.2020 г., 131 от 28.05.2020 г., 127 от 28.05.2020 г., 171 от 30.06.2020 г., 101 от 28.02.2020 г. на общинския съвет

[114] № 845 по Протокол № 46 от 26.11.2014 г.

[115] открити със Заповеди с №№ 03-20-13 от 22.01.2020 г.; 03-20-187 от 09.10.2020 г.; 03-20-179 от 05.10.2020 г.; 03-20-93 от 21.05.2020 г.; 03-19-72 от 04.06.2019 г.;

[116] Одитно доказателство № I-15

[117] Одитно доказателство № I-45

Преди обявяването на посочените публични търгове от кмета на общината не са внесени нови предложения в общинския съвет с мандат 2015-2019 г. и 2019-2022 г. за провеждане на публични търгове с тайно наддаване за отдаване под наем на нежилищни имоти и от общинските съвети не са приети решения. Съгласно чл. 30, ал. 1 от ЗМСМА, пълномощията на общинския съветник възникват от деня на полагането на клетвата по чл. 32, ал. 1 от ЗМСМА. Правомощията на общинския съвет се прекратяват с полагане на клетва от следващия състав на общинския съвет.

Заповедите на кмета на общината за провеждането на публичните търгове са издадени в нарушение на ЗОС. Въз основа на проведените търгове, от кмета на общината са сключени договори за наем[118], поради това, че от общинските съвети с мандат 2015-2019 г. и 2019-2022 г. не са приети решения за провеждането на публични търгове. Стойността на сключените договори е 20 700 лв. (за целия срок на действие на договорите).

3.3. Съгласно чл. 23, ал. 6 от Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (ред. ДВ, бр. 74 от 2016 г.), ако е посочен идентификационен код, съдът, държавните органи, органите на местното самоуправление и местната администрация и лицата, на които е възложено упражняването на публична функция, организации, предоставящи обществени услуги, включително банките, нямат право да изискват доказването на обстоятелства, вписани в търговския регистър и в регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, и представянето на актове, обявени в търговския регистър.

При 14 (60 на сто) от проверените търгове[119], в заповедите на кмета на общината за откриване на тръжна процедура е поставено изискване към участниците в търга (еднолични търговци и юридически лица) за представяне на удостоверение за актуално състояние, валидно към датата на търга[120]. С въвеждането на изискване за представяне на удостоверение за актуално състояние за едноличните търговци и юридическите лица е създадена необоснована административна тежест за участниците в търга.

3.4. Съгласно чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД, органите на местното самоуправление не могат да налагат изисквания, ограничения и тежести, които водят до ограничаване на конкуренцията и които не са необходими за постигане на целите на закона.

При 13 (60 на сто) от проверените търгове[121], в заповедите на кмета на общината за откриване на тръжна процедура е поставено ограничително условие по отношение на участниците в търга и техните представители – да нямат парични задължения към Община Банско[122]. С поставянето на изискване за липса на задължения към участниците е ограничен кръга от лица, имащи право да участват в провежданите публични търгове.

3.5. Съгласно чл. 4, ал. 1 от НРУПТК (отм.), въз основа и в съответствие с утвърдената документация, организаторът обявява търга или конкурса най-малко в един местен вестник,

---

[118] с №№ Д-ОС-29 от 29.04.2020 г.; Д-ОС-123 от 08.12.2020 г.; Д-ОС-51 от 28.07.2020 г.; Д-ОС-127 от 11.12.2020 г.; Д-ОС-33 от 21.08.2019 г.;

[119] открити със Заповеди с №№ 03-19-72 от 04.06.2019 г.; 03-19-21 от 16.01.2019 г.; 03-19-22 от 16.01.2019 г.; 03-19-23 от 16.01.2019 г.; 03-19-71 от 27.05.2019 г.; 03-19-121 от 14.08.2019 г.; 03-19-128 от 21.08.2019 г.; 03-19-147 от 02.12.2019 г.; 03-19-159 от 31.12.2019 г.; 03-19-160 от 31.12.2019 г.; 03-19-158 от 31.12.2019 г.; 03-19-153 от 10.12.2019 г.; 03-19-120 от 14.08.2019 г.; 03-20-13 от 22.01.2020 г.

[120] Одитни доказателства №№ I-45, I-47, от I-56 до I-68

[121] открити със Заповеди с №№ 03-19-72 от 04.06.2019 г.; 03-19-21 от 16.01.2019 г.; 03-19-22 от 16.01.2019 г.; 03-19-23 от 16.01.2019 г.; 03-19-71 от 27.05.2019 г.; 03-19-121 от 14.08.2019 г.; 03-19-128 от 21.08.2019 г.; 03-19-147 от 02.12.2019 г.; 03-19-159 от 31.12.2019 г.; 03-19-160 от 31.12.2019 г.; 03-19-158 от 31.12.2019 г.; 03-19-153 от 10.12.2019 г.; 03-19-120 от 14.08.2019 г.

[122] Одитни доказателства №№ I-45, от I-56 до I-68

най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявления за участие в търга. Обявата се поставя и на определените за целта места.

При търг, открит със Заповед № 03-19-121 от 14.08.2019 г. на кмета на общината, обявата е публикувана в местен вестник 29 дни преди крайния срок за подаване на заявления за участие в търга, в несъответствие с чл. 4, ал. 1, изречение първо от НРУПТК (отм.)[123].

3.6. Съгласно чл. 8, ал. 7 от ЗОС, кметовете на райони и кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация се включват в състава на комисиите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на района или на кметството се извършва от кмета на общината.

В Заповед № 03-20-160 от 04.09.2020 г. на кмета на общината за определяне на състав на комисия за провеждане на публичен търг, не е включен съответният кмет на кметство или определен от него служител, в нарушение на императивните изисквания на чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г.), чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно законосъобразното управление на публичните средства[124].

В резултат на това търгът е проведен в несъответствие с правната рамка по ЗОС и ЗФУКПС и е сключен е договор за наем на стойност 7 200 лв. (за целия срок на действие на договора).

3.7. В чл. 3, ал. 6 от НРУПТК (отм.) е определено, че кметът на общината издава заповед за провеждане на търга, най-късно в деня на провеждането му. Комисията по провеждане на търга се състои от пет или седем членове. В състава на комисията се включват трима общински съветници, длъжностни лица от общинска администрация, правоспособен юрист и двама резервни членове, един от които юрист.

От кмета на общината са издадени заповеди, с които са определени седемчленни комисии за провеждане на публичните търгове с явно наддаване и двама резервни членове:

а) в четири случая[125] (17 на сто), комисиите провели търговете са в състав от седем членове, но присъстват само двама общински съветници, с което не са изпълнени заповедите на кмета на общината за определянето им, чл. 3, ал. 6 от НРУПТК (отм.) и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС, относно законосъобразното управление на публичните средства;

б) в шест случая[126] (26 на сто), търговете са проведени от комисии, в състав от петима членове[127], вместо определените седем, с което не са изпълнени изискванията на чл. 3, ал. 6 и чл. 9, ал. 1, т. 1 от НРУПТК (отм.). Търговете са проведени при непълен състав на комисиите, като въз основа на тях са сключени шест договора за наем на стойност - 80 800,80 лв. (за целия срок на действие на договорите)[128]. Причината за установеното е неосъществяването на контрол от председателите на тръжните комисии, в резултат на което, търговете са проведени в несъответствие с изискванията на правната рамка.

3.8. За всички проверени търгове, със заповедта на кмета на общината за назначаване на комисия е определено възнаграждение на членовете ѝ, в несъответствие с чл. 107а, ал. 2 от КТ (ред. ДВ, бр. 7 от 2018 г. и бр. 79 от 2019 г.), респективно чл. 7, ал. 3 от ЗДСл (ред. ДВ,

---

[123] Одитни доказателства №№ I-45 и № I-61

[124] Одитни доказателства №№ I-45 и № I-46

[125] тръжни процедури, открити със Заповеди с №№ 03-20-130 от 29.07.2020 г.; 03-19-71 от 27.05.2019 г.; 03-19-158 от 31.12.2019 г.; 03-20-36 от 10.02.2020 г.

[126] тръжни процедури, открити със Заповеди с №№ 03-20-132 от 30.07.2020 г.; 03-20-187 от 09.10.2020 г.; 03-20-107 от 25.06.2020 г.; 03-19-121 от 14.08.2019 г.; 03-19-128 от 21.08.2019 г.; 03-19-120 от 14.08.2019 г.

[127] Одитни доказателства №№ I-45, I-46, I-49, I-52, I-53, I-60, I-61, I-62, I-65, I-66 и I-68

[128] Одитни доказателства №№ I-45, I-46, I-49, I-52, I-53, I-60, I-61, I-62, I-65, I-66 и I-68

бр. 82 от 2012 г. и ДВ, бр. 79 от 2019 г.). Предвид това, че служителите в общинската администрация са назначени по трудово или служебно правоотношение и са включени в състава на комисия за провеждане на търгове и конкурси, не се дължи допълнително възнаграждение за работата им като членове на комисията.

Причина за установеното несъответствие е незаконосъобразният текст на чл. 3, ал. 7 от НРУПТК (отм.) за определяне на възнаграждение на членовете на комисиите по провеждане на търговете. В резултат на това на служителите незаконосъобразно са изплатени средства за участието им в тръжни комисии, в общ размер 2 980 лв.

3.9. Съгласно чл. 11 от НРУПТК (отм.), комисията изготвя протокол за резултатите от търга, като в него посочва класиралите се участници, от първо до второ място, включително. Протоколът се подписва от членовете ѝ и се представя на кмета на общината за одобрение в седемдневен срок от датата на провеждане на търга.

При извършената проверка е установено:

а) при четири от проведените търга[129], от комисията не е определен участника, класиран на второ място, в несъответствие с чл. 11, изречение първо от НРУПТК (отм.)[130];

б) при всички проверени случаи, предаването на протоколите от комисията на кмета на общината не е документирано, поради което одитния екип не може да изрази становище, спазен ли е определения с наредбата срок[131];

в) при един от проверените търгове[132] от кмета на общината не е отбелязана датата на одобряване на протокола в несъответствие с чл. 11, изречение второ от НРУПТК (отм.)[133];

г) при четири от проверените търгове[134] от кмета на общината са одобрени протоколите след изтичане на седемдневния срок от провеждане на търговете, в несъответствие с чл. 11, изречение второ от НРУПТК (отм.)[135].

3.10. На 18 публични търгове с явно наддаване (78 на сто от проверените 23 търга) се е явил/останал след декласиране един кандидат и съответно сделките са сключени по първоначална тръжна цена.

В резултат на определения ред в чл. 8, ал. 3 и ал. 4 от НРПУПТК (отм.) *(описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 2.6)* по бюджета на общината са постъпили по-малко приходи от наеми в размер 2 576,15 лв. Търгът с явно наддаване е състезателна процедура и за нейното реално провеждане е необходимо да се извършат наддавателни предложения (при спазване на стъпката на наддаване), т.е. при търг с явно наддаване, кандидатът да се обявява за спечелил по начална тръжна цена, увеличена с една стъпка на наддаване. По този начин и доходът на общината би бил по-голям.

При останалите проверени пет търга участниците в тръжните процедури са повече от един и са предложили по-висока от началната тръжна цена и съответно сделките са сключени в съответствие достигнатата тръжна цена[136].

3.11. Съгласно чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.), административният акт, съответно отказът да

---

[129] открити със Заповеди с №№ 03-20-130 от 29.07.2020 г.; 03-19-120 от 14.08.2019 г.; 03-19-128 от 21.08.2019 г. и 03-19-121 от 14.08.2019 г.

[130] Одитни доказателства №№ I-45, I-53, I-61, I-62 и I-68

[131] Одитни доказателства №№ I-45 - № I-68

[132] открит със Заповед № 03-20-107 от 25.06.2020 г.

[133] Одитни доказателства №№ I-45 и I-52

[134] открити със Заповеди с №№ 03-19-72 от 04.06.2019 г.; 03-19-21 от 16.01.2019 г.; 03-19-22 от 16.01.2019 г.; 03-19-23 от 16.01.2019 г.

[135] Одитно доказателство № I-45

[136] Одитни доказателства №№ I-46 - № I-68

се издаде акт, се съобщава в тридневен срок от издаването му на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството.

При шест от проверените търгове[137], заповедите на кмета на общината за определяне на лицата, спечелили търга са съобщени след определения тридневен срок:

а) Заповед № 03-19-89 от 09.07.2019 г. е съобщена лично на 15.07.2019 г., удостоверено с подписване на разписка[138];

б) Заповед № 03-19-144 от 02.10.2019 г. е съобщена с изпращането на обратна разписка на 08.10.2019 г.[139];

в) Заповед № 02-20-6 от 10.01.2020 г. е съобщена с изпращането на обратна разписка на 21.01.2020 г.[140];

г) Заповед № 03-20-91 от 21.05.2020 г. е съобщена лично на 21.05.2020 г., удостоверено с подписване на разписка[141];

д) Заповед № 03-20-168 от 11.09.20202 г. е съобщена с изпращането на обратна разписка на 16.09.2020 г.[142];

е) Заповед № 03-20-205 от 11.11.2020 г. е съобщена лично на 20.11.2020 г., удостоверено с подписване на разписка[143].

Нарушен е чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.).

3.12. Съгласно чл. 13, ал. 1 от НРУПТК (отм.), след като влезе в сила заповедта по чл. 12 от наредбата, лицето спечелило търга е длъжно в 14-дневен срок да подпише договор за наем.

При пет от проведените търгове (22 на сто от проверените)[144], договорът за наем е сключен след определения срок, в несъответствие с 13, ал. 1 от НРУПТК (отм.)[145]. Причината е липсата на правила/процедури и неосъществяването на контрол при сключването на договорите.

3.13. Съгласно чл. 13, ал. 4 от НРУПТК (отм.), внесеният депозит от участника, спечелил публичен търг за отдаване под наем на имоти, общинска собственост, не се приспада от дължимите суми и се задържа като гаранция за сключения договор, като служи за обезпечение в случай на неплатени задължения и причинени от наемателя вреди в отдадения под наем общински имот. Депозитът се връща след прекратяване на договора за наем и подписване на приемателно-предавателен протокол между наемателя и Община Банско.

При три случая[146], внесените депозити от спечелилите участници, в общ размер 1 300 лв., са приспаднати от дължимите суми за наемни вноски и не са задържани като гаранция за сключените договори, в несъответствие с чл. 13, ал. 4 от НРУПТК (отм.) и заповедите на кмета на общината за определяне на наемател[147].

---

[137] открити със Заповеди с №№ 03-20-66 от 13.04.2020 г.; 03-20-130 от 29.07.2020 г.; 03-19-71 от 27.05.2019 г.; 03-20-179 от 05.10.2020 г.; 03-19-147 от 02.12.2019 г.; 03-19-120 от 14.08.2019 г.

[138] Одитни доказателства № I-45 и № I-60

[139] Одитни доказателства№ I-45 и № I-68

[140] Одитни доказателства № I-45 и № I-63

[141] Одитни доказателства № I-45 и № I-48

[142] Одитни доказателства № I-45 и № I-53

[143] Одитни доказателства № I-45 и № I-54

[144] открити със Заповеди с №№ 03-20-13 от 22.01.2020 г.; 03-20-107 от 25.06.2020 г.; 03-19-23 от 16.01.2019 г.; 03-19-71 от 27.05.2019 г.; 03-19-121 от 14.08.2019 г.

[145] Одитни доказателства №№ I-45, I-47, I-52, I-59, I-60 и I-61

[146] Договори с №№ Д-ОС-24 от 27.03.2019 г.; Д-ОС-23 от 20.03.2019 г.; Д-ОС-26 от 25.04.2019 г.

[147] Одитни доказателства №№ I-45, I-57, I-58 и I-59

3.14. В чл. 112, буква „е“ от Закон за собствеността (ЗС) и чл. 4, буква „е“ от ПВп, е определено договорите за наем на недвижим имот за срок по-дълъг от една година да се вписват в Служба по вписванията по местонахождение на имота.

В чл. 14, ал. 2 от НРУПТК (отм.) е определено, че вписването на договорите в Служба по вписванията, в случай че такова се изисква, се извършва от лицето, спечелило търга.

При всички проверени случаи, договорите за наем не са вписани в Службата по вписвания гр. Разлог, в несъответствие с чл. 112, буква „е“ от ЗС, чл. 4, буква „е“ от ПВп и чл. 14, ал. 2 от НРУПТК (отм.)[148].

3.15. Съгласно чл. 25 и чл. 26 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, в главния регистър за публична/частна общинска собственост (Приложение № 7 и Приложение № 8) се вписват договорите за наем.

Договорите за наем не са вписани в регистрите за публична и частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[149].

3.16. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, договорът за наем се прекратява при неплащане на наема за повече от един месец или системното му неплащане в срок. В чл. 417 от ГПК е регламентирано, че заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение на вземането. Съгласно чл. 86 от ЗЗД и чл. 4, ал. 2 от договорите за наем при неплащане в срок на наемната цена се дължи законоустановена лихва. В чл. 4 от договорите за наем е уговорено, че месечният наем се дължи в срок до 30-то число на текущия месец. При закъснение на плащането наемателят дължи лихва, в размер на законоустановената лихва за всеки просрочен ден.

По 19 договора за наем, сключени през 2019 г. и 2020 г.[150], наемната цена системно не е заплащана в определения срок, в нарушение на чл. 4 от договорите[151].От общинска администрация не са предприети действия за прекратяване на договорите за наем при неплащане на наема за повече от един месец или системното му неплащане в срок, в съответствие с чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС поради:

На основание чл. 44 от ЗМСМА и Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13.03.2020 г., и за преодоляване на последиците (ред. ДВ, бр. 44 от 2020 г., бр. 34 от 9.04.2020 г. и бр. 38 от 24.04.2020 г.), от кмета на Община Банско и издадена Заповед № 09-20-145 от 08.04.2020 г. да не се начисляват месечни наемни вноски на наемателите на общински нежилищни имоти, поради наложените ограничителни мерки. Със заповедта на кмета на общината не е определен срок, до който не се начисляват задължения на наемателите. До края на одитирания период от общинския съвет не е приемано решение да не бъдат начислявани месечни наемни вноски на наемателите.

След одитирания период, с Решение № 306 от 29.01.2021 г. на общинския съвет за периода на въведената извънредна епидемична обстановка е прието да не се начисляват месечни наемни вноски по действащите договори на наематели или ползватели на общински терени и нежилищни имоти, които поради въведените ограничения са

---

[148] Одитни доказателства №№ от I-45 до I-68

[149] Одитни доказателства №№ от I-45 до I-68

[150] Договори №№ Д-ОС-46 от 11.06.2020 г.; Д-ОС-32 от 14.08.2019 г.; Д-ОС-98 от 05.11.2019 г.; Д-ОС-95 от 24.10.2019 г.; Д-ОС-96 от 25.10.2019 г.; Д-ОС-1 от 10.02.2020 г.; Д-ОС-25 от 16.03.2020 г.; Д-ОС-26 от 16.03.2020 г.; Д-ОС-24 от 27.03.2019 г.; Д-ОС-23 от 20.03.2019 г.; Д-ОС-33 от 21.08.2019 г.; Д-ОС-127 от 11.12.2020 г.; Д-ОС-51 от 28.07.2020 г.; Д-ОС-29 от 29.04.2020 г.; Д-ОС-114 от 08.10.2020 г.; Д-ОС-119 от 30.10.2020 г.; Д-ОС-54 от 26.08.2020 г.; Д-ОС-58 от 21.09.2020 г.; Д-ОС-22 от 11.03.2020 г.

[151] Одитно доказателство № I-69

преустановили своята дейност. Не се освобождават от наем наемателите или ползвателите, чиито обекти поради естеството на дейността си не работят през зимния сезон, но са подписали договори за наем за 1 или повече години. В случите на преустановяване на дейността на физическите и юридическите лица - наематели или ползватели на терени и общински нежилищни обекти са определени финансови и други документи документите, с които това обстоятелство се удостоверява от лицата[152].

3.17. Основанието за заплащането на таксата за битови отпадъци от страна на наемателите са договорните клаузи, т.е. задължението за наемателя възниква по силата на договора, а не по силата на чл. 11, ал. 1 от ЗМДТ, съгласно който данъчно задължено лице е собственикът на имота – общината и другите посочени в чл. 11, ал. 3-5 (ползватели/концесионери и др.).

При одита е установено:

а) в чл. 9/чл. 13 от 17 договори за наем[153], е уговорено заплащането от наемателите на такса битови отпадъци;

б) три от договорите за наем[154] не съдържат клауза за заплащане на такса за битови отпадъци, което е в несъответствие с чл. 232, изречение второ от ЗЗД - наемателят е длъжен да плаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта;

в) за три договора за наем[155] заплащането на такса за битови отпадъци е неприложимо, тъй като това са договори за поставяне на рекламни елементи.

3.18. Съгласно чл. 29, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.), размерът на наемната цена за срока на наемното отношение при договори със срок над една година, се актуализира ежегодно от първи януари на всяка следваща година с годишния инфлационен индекс, отчетен от НСИ за предходната година.

При осем договора за наем[156], наемната цена не е актуализирана от първи януари с годишния инфлационен индекс, отчетен от НСИ за 2019 г., в несъответствие с чл. 29, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.)[157].

3.19. Съгласно чл. 14 от Наредбата за преместваемите обекти, поставяне на преместваеми обекти, други елементи на градското обзавеждане и рекламни елементи се извършва въз основа на разрешение за поставяне, издадено от главния архитект на общината. Разрешение за поставяне върху имоти, които не са държавна или общинска собственост, се издава на: лице, притежаващо договор за наем или с друг вид договор. Разрешението за поставяне се издава за срока на договора, но във всички случаи срокът на разрешението за поставяне не може да бъде по-дълъг от три години.

При пет от сключените договори за наем за предоставяне на терени – общинска собственост за поставяне на преместваеми обекти[158] и рекламни елементи[159], не е издадено

---

[152] Одитни доказателства №№ I-275 и № I-276

[153] Договори №№ Д-ОС-114 от 08.10.2020 г.; Д-ОС-46 от 11.06.2020 г.; Д-ОС-123 от 08.12.2020 г.; Д-ОС-51 от 28.07.2020 г.; Д-ОС-54 от 26.08.2020 г.; Д-ОС-58 от 21.09.2020 г.; Д-ОС-119 от 30.10.2020 г.; Д-ОС-127 от 11.12.2020 г.; Д-ОС-33 от 21.08.2019 г.; Д-ОС-23 от 20.03.2019 г.; Д-ОС-24 от 27.03.2019 г.; Д-ОС-26 от 25.04.2019 г.; Д-ОС-32 от 14.08.2019 г.; Д-ОС-98 от 05.11.2019 г.; Д-ОС-95 от 24.10.2019 г.; Д-ОС-1 от 10.02.2020 г.; Д-ОС-21 от 05.03.2020 г.;

[154] Договори №№ Д-ОС-46 от 11.06.2020 г.; Д-ОС-49 от 24.06.2020 г. и Д-ОС-96 от 25.10.2019 г.;

[155] Договори с № № Д-ОС-22 от 11.03.2020 г.; Д-ОС-25 от 16.03.2020 г. и Д-ОС-26 от 16.03.2020 г.;

[156] №№ Д-ОС-33 от 21.08.2019 г.; Д-ОС-23 от 20.03.2019 г.; Д-ОС-96 от 25.10.2019 г.; Д-ОС-95 от 24.10.2019 г.; Д-ОС-98 от 05.11.2019 г.; Д-ОС-32 от 14.08.2019 г.; Д-ОС-26 от 25.04.2019 г.; Д-ОС-24 от 27.03.2019 г.;

[157] Одитни доказателства №№ I-45, I-56 - I-62 и № I-68

[158] Договори с №№ Д-ОС-95 от 24.10.2019 г. и Д-ОС-49 от 24.06.2020 г.

[159] Договори с №№ Д-ОС-22 от 11.03.2020 г., Д-ОС-25 от 16.03.2020 г. и Д-ОС-26 от 16.03.2020 г.;

разрешение за поставяне от главния архитект на общината, в несъответствие с чл. 14 от Наредбата за преместваемите обекти[160].

Причините за установените нарушения/несъответствия при отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг са: липса на писмено въведени правила/процедури при отдаването под наем на имоти – общинска собственост; липсата на писмено въведени адекватни и ефективни контролни дейности; формално/привидно осъществяване на контрол за законосъобразност при издаването на заповедите на кмета на общината за провеждането на публични търгове и за назначаването на комисии за провеждането; неефективен контрол по изпълнението на договорите за наем; недобра координация между структурните звена в общинската администрация за предприемане на законовоопределените действия спрямо нередовните наематели; неизпълнение на задължения от главния архитект и неосъществяването на контрол от кмета на общината.

Отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в несъответствие с правната рамка и договорите.

4. Отдаване под наем на земеделски земи – общинска собственост след провеждане на публичен търг/ конкурс *(ниви)*

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ, ПвП, НРУПУРОИ (отм.), НРУПТК (отм.), решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

При одита са проверени всички проведени през одитирания период 22 бр. публични търга за отдаване под наем на земеделски земи (2019 г. – 14 бр. и 2020 г. – осем бр.), в резултат на които са сключени 46 бр. договори за наем[161]. През 2019 г. и 2020 г. не са провеждани търгове/конкурси за отдадени под наем на пасища, мери и ливади.

Публичните търгове за отдаване под наем на земеделски земи са проведени въз основа на приети решения на общинския съвет[162] и на кмета на общината[163].

4.1. При одита е установено съответствие при провеждането на публичните търгове с изискванията правната рамка по отношение на:

а) от общински съвет за приети решения за предоставяне под наем на земеделските земи от общински поземлен фонд, в съответствие с чл. 2, ал. 2 от НРУПТК (отм.);

б) за провеждането на търговете от кмета на общината са назначени комисии, като заповедите са издадени най-късно в деня на провеждане на търга. Комисиите са в състав от седем члена, като в тях са включени трима общински съветници и длъжностни лица от общинска администрация, правоспособен юрист и двама резервни членове, един от които юрист, в съответствие с чл. 3, ал. 6 от НРУПТК (отм.);

---

[160] Одитни доказателства №№ I-45, I-64, I-65, I-66, I-62 и I-55

[161] Одитни доказателства №№ I-70 и I-71

[162] Решения №№ от 988 от 28.05.2019 г.; 1002, 1003, 1004, 1006, 1008 и 1012 от 27.06.2019 г.; 1043, 1046 и 1047 от 27.08.2019 г.; 47 от 04.12.2019 г.; 94 от 28.02.2020 г.; 10 от 28.05.2020 г; 162, 163, 164, 165 и 178 от 30.06.2020 г. и 245 от 30.09.2020 г. на общинския съвет

[163] Заповеди № 03-19-81 от 19.06.2019 г.; № 03-21-78 от 19.06.2019 г.; № 03-21-79 от 19.06.2019 г.; № 03-19-80 от 19.06.2019 г.; № 03-19-82 от 19.06.2019 г.; № 03-19-83 от 19.06.2019 г.; № 03-19-97 от 18.07.2019 г.; № 03-19-99 от 18.07.2019 г.; № 03-19-98 от 18.07.2019 г.; № 03-19-96 от 18.07.2019 г.; № 03-19-150 от 09.12.2019 г.; № 03-19-148 от 09.12.2019 г.; № 03-19-149 от 09.12.19 г.; № 03-19-151 от 09.12.2019 г.; № 03-20-8 от 16.01.20 г.; № 03-20-64 от 09.04.2020 г.; № 03-20-99 от 19.06.2020 г.; № 03-20-147 от 19.06.2020 г.; № 03-20-123 от 22.07.2020 г.; № 03-20-124 от 22.07.2020 г.; № 03-20-100 от 19.06.20 г.; № 03-20-194 от 23.09.2020 г. на кмета на общината

в) въз основа на протоколите на комисиите за резултатите от проведените търгове, със заповеди на кмета на общината са обявени наемателите, спечелили търговете. Протоколите от търга, са подписани от членовете на комисията и са предадени на кмета на общината за одобрение[164].

4.2. Съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС, общинският съвет приема годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, по предложение на кмета на общината, която при необходимост може да бъде актуализирана през годината. Съгласно чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС, програмата следва да съдържа описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия.

В докладните записки на кмета на общината до общинския съвет е посочено, че имотите обект на търга са включени в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за съответната година, в Раздел А, т. 1. Земеделски земи от общинския поземлен фонд, с обща площ от 5 000 дка, на земеделски производители, земеделски стопани и пчелари, като в програмата не са посочени идентификаторите на имотите, които ще бъдат обект на сделките за предоставяне под наем.

От одитния екип не е получена увереност за 177 бр. имотите (земеделски земи), които са били обект на отдаване под наем чрез проведените 22 публични търга, включени ли са в годишните програми за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2019 г. и 2020 г., тъй като в тях липсва идентификатор/описание на имота, в несъответствие с изискванията на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[165]. От проверените само един имот[166] е включен в годишната програма за 2019 г.[167].

Невключването на имотите в програмата не е основание за недействителност/нищожност на сделките, но то показва, че програмата не съдържа описание на имотите – земеделски земи, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем и е необходимо планирането на дейността в този аспект да бъде подобрено.

4.3. При всички 22 бр. търгове за отдаване под наем на земеделски земи, със Заповеди №№ 03-19-91 от 17.07.2019 г.; № 03-19-92 от 17.07.2019 г.; № 03-19-124 от 16.08.2019 г.; № 03-19-123 от 16.08.2019 г.; № 03-19-126 от 16.08.2019 г.; № 03-20-4 от 10.01.2020 г.; № 03-20-5 от 10.01.2020 г.; № 03-20-46 от 17.02.2020 г.; № 03-20-75 от 08.05.2020 г.; № 03-20-119 от 22.07.2020 г.; № 03-20-147 от 21.08.2020 г. и № 03-20-214 от 27.11.2020 г. на кмета на общината са назначени комисии за провеждане на публичните търгове, като в заповедите е определено възнаграждение на членовете на комисията в размер на 20 лв. за всеки търг.

Незаконосъобразно, в посочените 12 заповеди на кмета на общината са определени и изплатени възнаграждения на членовете, участвали в комисиите по провеждане на всички, в общ размер 2 960 лв.[168].

Нарушени са разпоредбите на чл. 107а, ал. 2 от КТ (ред. ДВ, бр. 7 от 2018 г. и бр. 79 от 2019 г.), респективно чл. 7, ал. 3 от ЗДСл (ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г. и ДВ, бр. 79 от 2019 г.), с което без правно основание са извършени разходи в общ размер 2 960 лв. (2019 г. - 1 320 лв. и 2020 г. - 1 640 лв.).

---

[164] Одитни доказателства №№ I-70 и I-71
[165] Одитно доказателство № I-72
[166] идентификатор 02676.19.46
[167] Одитни доказателства от № I-73 до № I-94
[168] Одитно доказателство № I-72

4.4. Съгласно чл. 8, ал. 7 от ЗОС, кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация се включват в състава на комисиите по провеждането на търговете в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на кметството се извършва от кмета на общината.

В Заповеди №№ 03-19-92 от 17.07.2019 г.; 03-20-4 от 10.01.2020 г.; 03-20-119 от 22.07.2020 г. и 03-20-147 от 21.08.2020 г. на кмета на общината в състава на комисиите за провеждане на публичните търгове, не е включен съответният кмет на кметство или определен от него служител от кметството.

Нарушен е чл. 8, ал. 7 от ЗОС и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно законосъобразното управление на публичните средства. В резултат на това търговете са проведени в несъответствие с правната рамка по ЗОС, НРПУРОИ (отм.) и ЗФУКПС[169]. Причината е проформа/привидно осъществен контрол от юрист при съгласуването на заповедта на кмета на общината за определяне състава на комисиите. В резултат на проведените търгове са сключени 16 договора, на обща стойност за целия срок на действие на договора – 29 477,34 лв.[170], както следва:

№	Договор №/дата	стойност
1	2	3
1	Договор № Д-ОС-36 от 11.09.2019 г.	1 408,85 лв.
2	Договор № Д-ОС-38 от 11.09.2019 г.	2 033,55 лв.
3	Договор № Д-ОС-40 от 11.09.2019 г.	1 398,50 лв.;
4	Договор № Д-ОС-41 от 10.09.2019 г.	2 768,95 лв.
5	Договор № Д-ОС-43 от 11.09.2019 г.	2 200,30 лв.
6	Договор № Д-ОС-42 от 11.09.2019 г.	1 575,75 лв.
7	Договор № Д-ОС-45 от 11.09.2019 г.	692,65 лв.
8	Договор № Д-ОС-46 от 11.09.2019 г.	1 405,50 лв.
9	Договор № Д-ОС-47 от 11.09.2019 г.	3 314,05 лв.
10	Договор № Д-ОС-2 от 13.02.2020 г.	1 805,00 лв.
11	Договор № Д-ОС-4 от 13.02.2020 г.	6 075,30 лв.
12	Договор № Д-ОС-5 от 13.02.2020 г.	179,80 лв.
13	Договор № Д-ОС-55 от 02.09.2020 г.	4 522,60 лв.
14	Договор № Д-ОС-63 от 29.09.2020 г.	19,71 лв.
15	Договор № Д-ОС-64 от 29.09.2020 г.	66,00 лв.
16	Договор № Д-ОС-118 от 30.09.2020 г.	10,83 лв.

4.5. Процедурите по отдаване под наем на имоти – общинска собственост (земеделски земи) са открити със заповед от кмета на общината, с които са утвърдени тръжната документация и проекта на договор за наем. В заповедите на кмета на общината са определени първоначалните тръжни цени, в съответствие с решенията на общинския съвет.

При одита е установено:

4.5.1. Във всички заповеди на кмета на общината за обявяване на търговете са поставени изисквания към участниците за допускането им в търга, да са земеделски стопани или ползватели на земеделски земи на територията на Община Банско. В заповедите на кмета на общината са посочените документите, с които участниците да докажат, че са земеделски стопани, като не е определен начинът по който да удостоверят, че са ползватели на земеделска земя.

От участниците във всички търгове не са представени документи доказващи, че са земеделски стопани или ползватели на земеделски земи на територията на общината. Това обстоятелство не е отразено в протоколите на комисиите, а е записано, че участниците са

[169] Одитни доказателства №№ I-72, I-73, I-75, I-85, I-90, I-91 и I-92
[170] Одитно доказателство № I-72

представили всички необходими документи, като са допуснати и класирани за сключване на договор, въпреки липсата на документ, доказващ, че съответният участник е земеделски стопанин или ползвател на земеделска земя, с което не са спазени изискванията на т. 6 от заповедите на кмета на общината за обявяване на търговете[171].

Причините за установеното несъответствие са, че от назначените от кмета на общината комисии не са извършена пълна проверка за допустимост и от председателите на комисиите не е осъществен контрол, относно представяне на всички необходими документи за допускане на участниците в процедурата, поради което не са спазени изискванията посочени в заповедите за стартиране на процедурите[172].

4.5.2. В 15 от 22 заповеди на кмета на общината[173] (68 на сто) за откриване на търговете за отдаване под наем на земеделски земи, в т. 7.3 е поставено изискването кандидатът/участникът да представи декларация, че няма задължения към Община Банско. От участниците търговете са попълнени и представени изискващите се декларации[174].

Поставено е изискване за представяне на удостоверения за наличие или отсъствие на задължения и е създадена административна тежест за участниците в търга и водят до ограничаване на конкуренцията и които не са необходими за постигане на целите на закона, което е в несъответствие с чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД.

4.5.3. Във всички заповеди на кмета на общината за откриване на търга за отдаване под наем на земеделски земи е поставено изискване, ако кандидата е едноличен търговец или юридическо лице, регистрирано по ТЗ да представи удостоверение за актуално състояние на търговеца или извлечение от партидата му в търговския регистър[175].

С въвеждане на изискването за представяне на удостоверения за наличие или отсъствие на задължения е създадена необоснована административна тежест за участниците в търга, което е в несъответствие с чл. 23, ал. 6 от Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (ред. ДВ, бр. 74 от 2016 г.) и чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД.

4.6. Съгласно чл. 4, ал. 1 от НРУПТК (отм.), организаторът обявява търга в един местен вестник, най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявления за участие в търга.

Публичните търгове са обявени най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявления за участие в електронната страница на общината, на информационното табло, което е документирано с подписването на протокол и в един местен вестник, в съответствие с чл. 4, ал. 1 от НРУПТК (отм.), с изключение на три търга.

Три обяви за провеждане на търг за отдаване под наем на земеделска земя, открити със заповеди на кмета на общината[176], са публикувани в местен ежедневник, при неспазване на определения в чл. 4, ал. 1 от НРУПТК (отм.) срок:

---

[171] Одитни доказателства от №№ I-73 до № I-94

[172] Одитно доказателство № I-95

[173] Заповеди № 03-19-78 от 19.06.2019 г.; № 03-19-79 от 19.06.2019 г.; № 03-19-80 от 19.06.2019 г.; № 03-19-81 от 19.06.2019 г.; № 03-19-82 от 19.06.2019 г.; № 03-19-83 от 19.06.2019 г.; № 03-19-79 от 19.06.2019 г.; № 03-19-96 от 18.07.2019 г.; № 03-19-97 от 18.07.2019 г.; № 03-19-98 от 18.07.2019 г.; № 03-19-99 от 18.07.2019 г.; № 03-19-148 от 09.12.2019 г.; № 03-19-149 от 09.12.2019 г.; № 03-19-150 от 09.12.2019 г.; № 03-19-151 от 09.12.2019 г.

[174] Одитни доказателства от № I-72 до I-86

[175] Одитни доказателства от № I-73 до № I-94

[176] Заповед № 03-19-97 от 18.07.2019 г.; Заповед № 03-19-98 от 18.07.2019 г. и Заповед № 03-19-99 от 18.07.2019 г.

а) Заповед № 03-19-97 от 18.07.2019 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг е обявена в местен ежедневник на 23.07.2019 г., дата на провеждане на търга - 20.08.2019 г.[177];

б) Заповед № 03-19-98 от 18.07.2019 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг е обявена в местен ежедневник на 23.07.2019 г., дата на провеждане на търга - 21.08.2019 г.[178];

в) Заповед № 03-19-99 от 18.07.2019 г. на кмета на общината за провеждане на публичен търг е обявена в местен ежедневник на 23.07.2019 г., дата на провеждане на търга - 21.08.2019 г.[179].

4.7. Съгласно чл. 9, ал. 1, т. 1 и т. 3 от НРУПТК (отм.), в деня и часа определени за провеждане на търга, председателят на комисията проверява присъствието на членовете на комисията и проверява документите на участниците, като констатира дали са изпълнени условията на търга.

4.7.1. Със заповеди на кмета на общината са определени седемчленни комисии за провеждане на публичните търгове с явно наддаване и двама резервни членове. При провеждане на три от проверените 22 търга (14 на сто), в деня и часа на търга са се явили само пет от определените със заповедта на кмета на кмета на общината лица, участващи в комисията, което е документирано в изготвените протоколи за резултатите от търга:

а) със Заповед № 03-19-123 от 16.08.2019 г. е назначена комисия за провеждане на публичен търг с явно наддаване за поземлен имот с идентификатор 02676.19.46 на 21.08.2019 г. от 17:00 часа[180] и поземлен имот № 001434 на 21.08.2019 г. на 21.08.2019 г. от 17:30 часа[181].

Със заповедите на кмета на общината е определен седемчленен състав на комисия и двама резервни членове. В протоколите на комисията от 21.08.2020 г. е отразено, че двата търга са проведени при петчленен състав на комисията[182];

б) със Заповед № 03-20-214 от 27.11.2020 г. е назначена комисия за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на ПИ 02676.9.213[183]. Със заповедта е определена комисия в състав от седем членове и двама резервни членове. В протоколът на комисията от 30.11.2020 г. в 17:00 часа е отразено че търгът е проведен при петчленен състав на комисията[184].

Въпреки липсата на двама от редовните членове търгът е проведен. Не са изпълнени изискванията на чл. 3, ал. 6, чл. 9, ал. 1, т. 1 от НРУПТК (отм.) и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС, относно законосъобразното управление на публичните средства и търговете са проведени при непълен състав на комисиите и въз основа на тях са сключени три договора с наемна цена за целия срок на договорите – 88,07 лв.[185].

4.7.2. Със Заповед № 03-19-78 от 19.06.2019 г. на кмета на общината е обявено провеждане на търг за предоставяне под наем на земеделски земи с площ над 10 дка в землището на гр. Добринище. Търгът е проведен на 22.07.2019 г., за което е съставен протокол.

---

[177] Одитни доказателства №№ I-72 и I-80
[178] Одитни доказателства №№ I-72 и I-81
[179] Одитни доказателства №№ I-72 и I-82
[180] открит със Заповед № 03-19-98 от 18.07.2019 г. на кмета на общината
[181] открит със Заповед № 03-19-99 от 18.07.2019 г. на кмета на общината
[182] Одитни доказателства №№ I-72, № I-81 и I-82
[183] открит със Заповед № 03-20-194 от 23.10.2020 г. на кмета на общината
[184] Одитни доказателства №№ I-72 и № I-94
[185] Договор № Д-ОС-51 от 16.09.2019 г. – 50 лв. дължим наем за целия срок на договора; Договор № Д-ОС-50 от 16.09.2019 г. – 25,50 лв. и Договор № Д-ОС -128 от 17.12.2020 г. – 12,57 лв.

От един участник в търга не е внесен депозит за участие за имот № 170.13, в размер 17,53 лв. Видно от протокола на комисията от 22.07.2019 г. и Заповед № 03-19-115 от 08.08.2019 г. на кмета на общината, участникът е определен за спечелил търга, като посоченият имот е включен в договора за наем, независимо, че за този имот не е внесен депозит[186].

4.7.3. Със Заповед № 03-19-96 от 18.07.2019 г. на кмета на общината е открита процедура за предоставяне под наем на земеделски земи. Подадени са три заявления, като в едно от тях[187], кандидатът е заявил участието си за четири поземлени имоти №№ 78.25, 106.30, 188.9 и 188.8, но е внесъл депозит за участие само за три от тях[188].

В протокола на комисията от 26.08.2019 г. е отразено, че участникът е представил всички необходими документи и е допуснат до участие в търга. Със Заповед № 03-19-135 от 11.09.2019 г. на кмета на общината, участникът е определен за спечелил търга за два имота - №№ 188.8 и 188.9, въпреки липсата на внесен депозит за участие за имот № 188.8, в размер 6,31 лв.[189].

4.7.4. В търговете, открити със заповеди от 19.06.2019 г., 19.06.2019 г., 19.06.2019 г., 19.06.2019 г., 18.07.2019 г., 09.12.2019 г. и 09.12.2019 г. на кмета на общината[190], са участвали повече от един участник. В протоколите на комисиите, в които са отразени резултатите от търговете не е посочено класирането на участниците от първо до второ място, включително, в несъответствие с изискването в чл. 11 от НРУПТК (отм.)[191].

4.7.5. В 15 бр. публични търгове с явно наддаване за отдаване под наем на земеделска земя (68 на сто от проверените 22 бр.)[192] се е явил/останал след декласиране един кандидат и съответно сделките са сключени по първоначална тръжна цена.

В резултат на определения ред в чл. 8, ал. 3 и ал. 4 от НРПУПТК (отм.) *(описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 2.6)* по бюджета на общината са постъпили по-малко приходи от наеми, в размер 468,61 лв.[193]. Търгът с явно наддаване е състезателна процедура и за нейното реално провеждане е необходимо да се извършат наддавателни предложения (при спазване на стъпката на наддаване), т.е. при търг с явно наддаване, кандидатът да се обявява за спечелил по начална тръжна цена, увеличена с една стъпка на наддаване. По този начин и доходът на общината би бил по-голям.

При останалите седем бр. търгове, участниците в тръжните процедури са повече от един и са предложили по-висока от началната тръжна цена и съответно сделките са сключени в съответствие достигнатата тръжна цена.

4.8. Съгласно чл. 11, изречение трето от НРУПТК (отм.), протоколът се подписва от членовете на комисията и се представя на кмета на общината за одобрение в седемдневен срок от датата на провеждане на търга.

---

[186] Одитни доказателства №№ I-72 и № I-73
[187] вх. № 94-19-4433 от 22.08.2019 г.
[188] № 78.25 – 19,91 лв.; № 106.30 – 16,38 лв. и имот № 188.9 – 18,67 лв.
[189] Одитни доказателства №№ I-72 и № I-79
[190] Заповеди № № 03-19-78 от 19.06.2019 г.; 03-19-80 от 19.06.2019 г.; 03-19-81 от 19.06.2019 г.; 03-19-83 от 19.06.2019 г.; № 03-19-96 от 18.07.2019 г.; 03-19-150 от 09.12.2019 г. и 03-19-151 от 09.12.2019 г.
[191] Одитни доказателства №№ I-73, I-75, I-76, I-78, I-79, I-85, I-86
[192] Заповеди №№ 03-19-96 от 18.07.2019 г.; 03-19-97 от 18.07.2019 г.; 03-19-98 от 18.07.2019 г.; 03-19-99 от 18.07.2019 г.; 03-19-148 от 09.12.2019г.; 03-19-149 от 09.12.2019 г.; 03-19-150 от 09.12.2019 г. ; 03-19-151 от 09.12.2019 г.; 03-20-8 от 16.01.2020 г.; 03-20-64 от 09.04.2020 г.; 03-20-99 от 19.06.2020 г.; 03-20-100 от 19.06.2020 г.; 03-20-123 от 22.07.2020 г.; 03-20-125 от 19.06.2020 г.; 03-20-194 от 23.09.2020 г.
[193] Одитни доказателства №№ I-71, I-79 до I-91, I-93 до I-94

Протоколите, отразяващи резултатите от проведените търгове са подписани от членовете на комисията. Датата на която, изготвените от комисията протоколи са представени за одобрение от кмета на общината, не е документирана. Протоколите са одобрени от кмета на общината, което е документирано с полагането на подпис, дата и печат за запознат с протокола[194].

Тъй като липсва дата, на която протоколите са предадени на кмета на общината, одитният екип не може да изрази становище спазен ли е определеният с наредбата срок. При извършената проверка при 10 бр.[195] от проверените 22 протокола (45 на сто) е установено, че те са подписани от кмета на общината след определения седемдневен срок от провеждане на търга.

Установен е един случай, при който заповедта на кмета на общината за спечелилия участник търга е издадена преди протокола да бъде одобрен: изготвеният протокол от комисията на 18.05.2020 г. е утвърден от кмета на общината на 07.06.2020 г., а със Заповед № 03-20-89 от 21.05.2020 г. е определен спечелилият търга участник[196].

4.9. Съгласно чл. 12, ал. 1, изречение второ от НРУПТК (отм.), кметът на общината издава заповед, с която определя лицето, спечелило търга, цената и условията на плащането, както и вида, размера и условията за извършване на други престации, ако са предвидени такива.

В издадените 46 заповеди на кмета на общината за определяне на участниците, спечелили търговете не са определени условията на плащане на наемната цена, в несъответствие с чл. 12, ал. 1 от НРУПТК (отм.)[197].

Причината е проформа/привидно осъществен контрол за законосъобразност от юрист при съгласуването на заповедта на кмета на общината.

4.10. Заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник са връчени по реда на чл. 61, ал. 1 от АПК(ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.), при спазване на определения тридневен срок, с изключение на един търг.

Заповед № РД-03-103 от 05.08.2019 г. на кмета на общината за обявяване на спечелилия публичен търг[198], в които са участвали 13 кандидата, със срок на съобщаване 08.08.2019 г., е получена лично на ръка от един участник в търга на 09.08.2019 г. и от двама на 10.08.2019 г. Нарушен е чл. 61, ал. 1 от АПК(ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.)[199].

4.11. За отдадените под наем имоти (земеделски земи) са сключени възмездни писмени договори, в които са включени клаузи за: сроковете за плащане на наемите, лихви при забава на плащанията, актуализиране на наемната цена и др. в съответствие с чл. 29, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.).

---

[194] Одитно доказателство № I-72

[195] Протокол от 23.07.2019 г. – утвърден на 31.07.2019 г.; Протокол от 23.07.2019 г. – утвърден на 31.07.2019 г.; Протокол от 23.07.2019 г. – утвърден на 31.07.2019 г.; Протокол от 22.07.2019 г. – утвърден на 31.07.2019 г.; Протокол от 23.07.2019 г. – утвърден на 31.07.2019 г.; Протокол от 20.08.2019 г. – утвърден на 28.08.2019 г.; Протокол от 22.07.2019 г. – утвърден на 31.07.2019 г.; Протокол от 26.08.2019 г. – утвърден на 11.09.2019 г.; Протокол от 14.01.2020 г. – утвърден на 22.01.2020 г.; Протокол от 18.05.2020 г. – утвърден на 07.06.2020 г.

[196] Одитно доказателство № I-88

[197] Одитно доказателство № I-72

[198] Открит със Заповед № 03-19-78 от 19.06.2019 г.

[199] Одитни доказателства №№ I-72 и I-73

Договорите са сключени след влизане в сила на заповедите на кмета на общината за определяне на спечелилите търговете участници. с изключение на четири договора[200]:

а) Заповед № 03-19-131 от 29.08.2019 г. на кмета на общината за определяне на спечелилия търга участник е връчена на 02.09.2019 г., въз основа на която е сключен Договор № Д-ОС-49 от 16.08.2019 г.[201];

б) Заповед №№ 03-19-135 от 11.09.2019 г. на кмета на общината е връчена на участниците на 11.09.2019 г. и изменена със Заповед № 03-19-139 от 17.09.2019 г., която е връчена на участниците на 17.09.2019 г.

Сключени са три Договори № Д-ОС-52 от 25.09.2019 г.[202], № Д-ОС-53 от 25.09.2019 г. и № Д-ОС-54 от 25.09.2019 г.[203].

Четирите договора са с дължим наем за целия срок на действие - 1 859,67 лв. и са сключени преди изтичане на 14-дневния срок за обжалване на заповедта на кмета на общината[204].

Заповедите на кмета на общината не са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени преди това, като договорите са сключени незаконосъобразно в несъответствие с правната рамка. Нарушени са чл. 90, ал. 1 от АПК, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички ръководени от тях структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но навлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

4.12. Съгласно чл. 29, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.), размерът на наемната цена за срока на наемното правоотношение при договори със срок над една година, се актуализира ежегодно от първи януари на всяка следваща година с годишния инфлационен индекс, отчетен от НСИ за предходната година.

През 2019 г. не е извършена актуализация на наемните цени с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ на проверените 35 договора, които са със срок на действие над една година[205].

4.13. Съгласно чл. 57, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.), определеният годишен наем се заплаща от наемателя в 14-дневен срок от сключване на договора.

При одита е установено:

а) в 11[206] от 46 договора (24 на сто) са включени клаузи за заплащане на наемната цена в 14-дневен срок от сключване на договора[207], в съответствие с чл. 57, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.);

б) в 10 договора[208] (22 на сто от договорите) в клаузите относно заплащане на наемната цена е определено, че наемателят е длъжен да плаща годишната наемна цена в срок до 30-то

---

[200] Д-ОС-49 от 16.08.2019 г.; Д-ОС-52 от 25.09.2019 г., прекратен със споразумение от 16.04.21 г.; Д-ОС-53 от 25.09.2019 г.; Д-ОС-54 от 25.09.2019 г.

[201] Одитно доказателство № I-80

[202] прекратен със споразумение от 16.04.2021 г.

[203] Одитно доказателство № I-79

[204] Одитно доказателство № I-72

[205] Одитно доказателство № I-72

[206] Договори №№ Д-ОС-7; - 8; -9; 10; - 11; - 12; - 13; - 14; - 15; - 16 и 17 от 13.02.2020 г.

[207] Одитно доказателство № I-72

[208] Договори №№ Д-ОС-24 от 16.03.20 г.; Д-ОС-49 от 16.08.2019 г.; Д-ОС-51 от 16.09.2019 г.; Д-ОС-50 от 16.09.2019 г.; Д-ОС-63 от 29.09.2020 г.; Д-ОС-64 от 29.09.2020 г.; Д-ОС-62 от 29.09.2020 г.; Д-ОС-4 от 13.02.2020 г.; Д-ОС-5 от 13.02.2020 г.; Д-ОС-6 от 13.02.2020 г.

число на месец януари на текущата година, като не е определен реда за заплащане на първата наемна вноска, в несъответствие с чл. 57, ал. 2 от НРПУРОИ(отм.)[209];

в) в чл. 4, ал. 1 на останалите 25 договора[210] (54 на сто) е включена клауза, че наемателят е длъжен да плаща годишната наемна цена в срок до 30-то число на месеца в годината на сключване на договора и до 30-то число на месец януари на всяка следваща година до края на договора, в несъответствие с чл. 57, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.)[211].

4.14. Съгласно чл. 26, т. 6 и т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в главния регистър за частна общинска собственост се вписват разпоредителните действия с имота или с част от имота, в т.ч. и договорите за наем със срок на действие до 3 години и по-дълъг от 3 години.

При одита е установено, всички сключени договори за отдаване под наем на земеделски земи - 46 бр. (със срок до 3 години – 16 бр. и за срок по-дълъг от 3 години – 30 бр.), не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост, в несъответствие с изискването на чл. 26, т. 6 и т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. [212].

4.15. При одита е установено, че девет[213] от общо сключените 46 договора за отдаване под наем на земеделски земи – ниви след проведен публичен търг не са вписани в Службата по вписванията гр. Разлог [214].

Причината е неизпълнение на задължението от наемателя, в резултат на което не са изпълнени изискванията на чл. 112, буква „е“ от ЗС, чл. 4, буква „е“ от ПВп и чл. 118, ал. 4 от НРПУРОИ (отм.).

4.16. Съгласно чл. 12, ал. 4 от НРУПТК (отм.), след изтичане срока за обжалване, депозитите на необжалвалите участници в търга се връщат. Не се връща депозитът на участника, класирал се на първо място и на участниците, обжалвали заповедта на кмета на общината.

При извършената проверка е установено, че не са възстановени внесените депозити за участие на кандидатите в търговете, открити със следните заповеди на кмета на общината[215]:

а) Заповед № 03-19-96 от 18.07.2019 г., в размер 57,27 лв.[216];

б) Заповед № 03-19-151 от 09.12.2019 г. за предоставяне под наем на маломерни имоти на четири от участниците в процедурата, в размер 677,94 лв.[217];

в) Заповед № 03-19-78 от 19.06.2019 г. за провеждане на търг за предоставяне под наем на земеделски земи с площ над 10 дка в землището на гр. Добринище, проведен на 22.07.2019 г. – не са възстановени депозитите на пет от участниците, в размер 2 115,57 лв.[218];

---

[209] Одитно доказателство № I-72

[210] Договори №№ Д-ОС-34 от 10.09.2019 г.; Д-ОС-35; -36; -37; -38; -39; -40; -41; -42; -43; -45; -46; -47 от 11.09.2019 г.; Д-ОС-97 от 29.10.2019 г.; Д-ОС-48 от 11.09.2019 г.; Д-ОС-44 от 11.09.2019 г.; Д-ОС-49 от 16.08.2019 г.; Д-ОС-54 от 25.09.2019 г.; Д-ОС-52 от 25.09.2019 г.; Д-ОС-53 от 25.09.2019 г. ; Д-ОС-55 от 02.09.2020 г.; Д-ОС-118 от 30.10.2020 г.; Д-ОС-3 от 13.02.2020 г.; Д-ОС-2 от 13.02.2020 г.; Д-ОС-128 от 17.12.2020 г.

[211] Одитно доказателство № I-72

[212] Одитно доказателство № I-72

[213] Договори №№ Д ОС-49 от 16.08.2019 г.; № Д ОС-51 от 16.09.2019 г.; № Д-ОС-47 от 11.06.2020 г. № Д-ОС-62 от 29.09.2020 г.; № Д-ОС-63 от 29.09.2020 г.; № Д-ОС-64 от 29.09.2020 г.; № Д-ОС-118 от 30.10.2020 г.; № Д-ОС-128 от 17.12.2020 г.; № Д-ОС-24 от 16.03.2020 г.

[214] Одитно доказателство № I-72

[215] Одитно доказателство № I-72

[216] Одитни доказателства №№ I-71, I-72 и I-79

[217] Одитни доказателства №№ I-86 и I-96

[218] Одитни доказателства №№ I-72, I-73 и I-97

г) Заповед № 03-19-80 от 19.06.2019 г. за провеждане на търг за предоставяне под наем на земеделски земи с площ над 10 дка в землището на гр. Банско, проведен на 22.07.2019 г. – не е възстановен депозитът за участие на един от участниците, в размер 108,92 лв.[219].

Причините са неосъществяването на контрол, липса на писмено въведени контролни дейности в процеса и недобра координация между структурните звена в общинската администрация. В резултат на това не са изпълнени изискванията на чл. 12, ал. 4 от НРУПТК (отм.).

4.17. Съгласно чл. 13, ал. 4 от НРУПТК (отм.), внесеният депозит от участника, спечелил публичен търг за отдаване под наем на имоти, общинска собственост не се приспада от дължимите суми и се задържа като гаранция за сключения договор, като служи за обезпечение в случай на неплатени задължения и причинени от наемателя вреди в отдадения под наем общински имот. Депозитът се връща след прекратяване на договора за наем и подписване на приемателно-предавателен протокол между наемателя и Община Банско.

При одита е установено, че като гаранция за изпълнение на договорите не са задържани депозитите по[220]:

а) Договор № Д-ОС-51 от 16.09.2019 г.

Подадено е заявление вх. № 33-19-2063 от 04.11.2019 г. за възстановяване на внесения депозит за участие в търга, в размер 500 лв. На 18.12.2019 г. част от депозита - 51,10 лв. е прехвърлен за заплащане на дължимия наем по договора и законоустановената лихва, а остатъкът от 448,90 лв. е възстановен на наемателя[221];

б) Договор № Д-ОС-49 от 16.09.2019 г.

Подадено е заявление вх. № 94-19-6196 от 12.12.2019 г. за възстановяване на внесения депозит за участие в търга, в размер 500 лв. На 20.12.2019 г. част от депозита - 51,11 лв. е прехвърлен за заплащане на дължимия наем по договора и законоустановената лихва, а остатъкът от 448,89 лв. е възстановен на наемателя[222];

в) Договор № Д-ОС-50 от 16.09.2019 г.

Подадено е заявление вх. № 94-19-5516 от 30.10.2019 г. за възстановяване на внесения депозит за участие в търга, в размер 1 000 лв. На 31.10.2019 г. част от депозита - 25,72 лв. е прехвърлен за заплащане на дължимия наем по договора и законоустановената лихва, а остатъкът от 974,28 лв. е възстановен на наемателя[223].

4.18. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок.

При 39 от проверените 46 договора (85 на сто) не е спазен договорения срок за заплащане на дължимия наем по договора[224]. За закъснение на плащанията са начислявани дължимите лихви.

4.19. Съгласно чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и договорите, фактическото предаване на имот – общинска собственост, се извършва с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

При проверените 46 договора за отдаване под наем на земеделски земи – ниви не са подписани приемо-предавателни протоколи за предаване на наетите имоти на наемателите, с

---

[219] Одитни доказателства №№ I-71, I-72 и I-75
[220] Одитно доказателство № I-72
[221] Одитно доказателство № I-98
[222] Одитно доказателство № I-99
[223] Одитно доказателство № I-100
[224] Одитно доказателство № I-72

което не са изпълнени изискванията на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и клаузите на сключените договори[225].

Причината за установеното несъответствие е осъществяването на неефективен контрол при изпълнение на договорите.

4.20. С Решение № 1004 от 27.06.2019 г. на Общинския съвет - Банско е дадено съгласие маломерни имоти, за които има постъпили две или повече заявления, да бъдат отдадени под наем чрез публичен търг с явно наддаване. В т. 3 от решението е определено: „началната тръжна цена се определя на дка/годишно съгласно Решение № 804 от Протокол № 44 от 16.09.2014 г. на Общинския съвет – Банско[226]. От 2014 г. до края на одитирания период (шест години), не е направен преглед и началните тръжни цени и те не са актуализирани от общинския съвет.

Със Заповед № 03-19-151 от 09.12.2019 г. на кмета на общината е обявено провеждането на публичен търг с тайно надаване. В Приложение № 1 към заповедта на кмета на общината са посочени имотите обект на търга, площта, категория на земята, начална тръжна цена, стъпка на наддаване и депозит.

При извършената проверка за съответствие на проведения търг с правната рамка е установено[227]:

а) определените начални цени на девет имота (за имот № 50.46, определена начална тръжна цена – 29,09 лв., която е с 2,52 лв. по-малка от определената с Решение 804/2014 г. (31,59 лв.); за имот № 50.38 е определена цена – 17,72 лв., вместо дължимата – 11,75 лв.; за имот № 51.7 е определена 61,11 лв., вместо – 53,47 лв.; за имот № 53.22 – 10,64, вместо 11,06; за имот № 53.33 е определена 46,48 лв., вместо – 46,78 лв.; за имот № 57.18 – 29,98 лв., вместо 29,77 лв.; за имот № 57.70 е определена 12,82 лв., вместо – 45,83 лв.; за имот № 61.50 – 24,25 лв., вместо 16,24 лв.; за имот № 67.17 – 8,70 лв., вместо 7,58 лв.) от 90 имота, съдържащи се в Приложение № 1, не са в съответствие с приетите с Решение № 804 от 16.09.2014 г. на общинския съвет и разликата е в 59,21 лв. Това обстоятелство е довело и до неправилно определяне на стъпката за наддаване, депозита за имотите и наемните цени в сключените договори със спечелилите търга участници;

б) в заявлението на един от участниците[228] е посочена информация, че участва в търга за всички имоти, без да са посочени номерата на идентификаторите. Внесеният депозит в размер 170 лв. е само за част от имотите, за които е обявен търгът;

в) за имот № 53.40 е определена начална тръжна цена 32,03 лв. и депозит от 64,06 лв., в несъответствие с определения с решението на общински съвет и заповедта на кмета на общината за провеждане на търга - депозит от 20 на сто от началната тръжна цена;

г) в протокола на комисията и наддавателния лист липсват част от имотите, обект на търга с №№ 53.42, 53.57, 58.25 и 58.51, като съответно за тях няма и сключени договори;

д) три имота (№ 50,46 е включен в предмета на Договори с № Д-ОС-13 от 14.02.2020 г. и № Д-ОС-14 от 14.02.2020 г., наемна цена 29,07 лв.; имот с № 58,43 е включен в предмета на договори № Д-ОС-9 от 14.02.2020 г. и № Д-ОС-11 от 14.02.2020 г., наемна цена 8,48 лв.), обект на търга са дублирани и са посочени едновременно в заповедите на кмета на общината за определяне на спечелилия търга на двама кандидати[229];

---

[225] Одитно доказателство № I-72

[226] Одитно доказателство № I-111

[227] Одитни доказателства №№ I-72 и I-86

[228] Вх. № 33-20-118 от 14.01.2020 г.

[229] Имот № 50.46, включен в Заповеди № 03-19-29 от 24.01.2020 г. и № 03-19-28 от 24.01.2020 г.; имот № 53.41, включен в Заповеди № 03-19-18 от 24.01.2020 г. и № 03-19-27 от 24.01.2020 г. и имот № 58.43 в Заповеди № 03-19-18 от 24.01.2020 г. и № 03-19-25 от 24.01.2020 г.

е) два имота (№ 50,46 е включен в предмета на Договори с № Д-ОС-13 от 14.02.2020 г. и № Д-ОС-14 от 14.02.2020 г., наемна цена 29,07 лв.; имот с № 58,43 е включен в предмета на договори № Д-ОС-9 от 14.02.2020 г. и № Д-ОС-11 от 14.02.2020 г., наемна цена 8,48 лв.), обект на търга са дублирани и са посочени едновременно в два договора за отдаване под наем;

ж) с Договор № Д-ОС-13 от 14.02.2020 г. са предоставени под наем два имота (с № 6.670 с наемна цена 1,85 лв. и № 68.85 с наемна цена 11,17 лв.), които не са включени в Заповед № 03-20-29 от 24.01.2020 г. на кмета на общината за определяне на спечелилия търга участник. В договора и заповедта на кмета на общината е включен и имот № 69.36, за който от участника не е внесен депозит за участие в размер 1,81 лв.;

з) в Заповед № 03-19-18 от 24.01.2020 г. на кмета на общината за определяне на участника, спечелили търга и Договор № Д-ОС-8 от 14.02.2020 г. са включени имоти с № 69.14, № 69.19, № 69.8 и № 69.9, за които от участника не е внесен депозит и не са посочени от него в заявлението му за участие в търга;

и) в протокола на комисията не е посочено класирането на участниците, както и имотите, за които са класирани.

Причините за установените нарушения/несъответствия при отдаването под наем на земеделски земи – ниви след провеждане на публичен търг са: неизпълнение на задълженията от членовете на комисиите за пълна проверка на представените документи за участие от кандидатите и при съставянето на протоколите за резултатите от търговете; неизпълнение на задълженията от председателите на комисии за пълнотата на състава на комисиите; неосъществяването на контрол върху работата на комисиите, които са помощен орган на кмета на общината; проформа/привидно осъществен контрол за законосъобразност от юрист при съгласуването на заповедите на кмета на общината и при сключването на договорите за отдаване под наем; неосъществяването на контрол при изпълнението на договорите за наем на земеделски земи; недобра комуникация между структурните звена в общинската администрация.

Отдаването под наем на земеделски земи – ниви след провеждане на публичен търг е в несъответствие с правната рамка и договорите.

5. Отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, НРПУРОИ (отм.), решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период е сключен един договор за безвъзмездно предоставяне на имот – общинска собственост без провеждане на търг/конкурс на политическа партия, който е проверен при одита[230].

Съгласно чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г.), и чл. 23, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.), безвъзмездното предоставяне на имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии (ЗПП), се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред.

Съгласно чл. 31, ал. 1 и ал. 2 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г.), общините, които имат парламентарна група или достатъчен брой народни представители да образуват такава, помещения за осъществяване на тяхната дейност, а съгласно чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г.), политическите партии, на които са предоставени помещения, заплащат експлоатационните разходи, ако има такива.

При извършената проверка за съответствие на безвъзмездно предоставения имот –

[230] Одитно доказателство № I-101

частна общинска собственост за нуждите на политическа партия с изискванията на правната рамка и договора е установено[231]:

а) до кмета на общината е постъпило писмено мотивирано искане от 25.06.2020 г. от политическата партия за безвъзмездно предоставяне на имот – частна общинска собственост;

б) с решение от 30.09.2020 г. на общинския съвет[232] е дадено съгласие за безвъзмездно предоставяне на имота;

в) въз основа на решението на общинския съвет е издадена заповед от 27.10.2020 г. на кмета на общината[233] за безвъзмездното предоставяне на имота;

г) заповедта на кмета на общината е връчена на 27.10.2020 г., в тридневен срок на представителя на политическата партия, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г.);

д) от кмета на общината е сключен Договор № Д-ОС-124 от 08.12.2020 г. за безвъзмездното предоставяне на имота. Договорът е сключен след определения в заповедта седем дневен срок. Причините за установеното несъответствие са: липса на писмено на определен ред, отговорни длъжностни лица и невъведени контролни дейности;

е) в чл. 11 от договора за наем е уговорено, че всички разходи, свързани с поддържането и текущите ремонти на имота, както и заплащането на такса битови отпадъци са за сметка на ползвателя.

Безвъзмездното предоставяне на имот – частна общинска собственост без провеждане на търг/конкурс на политическа партия е в съответствие с чл. 14, ал. 4 от ЗОС, чл. 31 и чл.. 32 от ЗПП и чл. 23, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.), с изключение на сключването на договора след седемдневния срок, определен в заповедта на кмета на общината.

6. Отдаване под наем на земеделски земи – общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс *(ниви и мери, пасища и ливади)*

6.1. Отдаване под наем на земеделски земи – ниви без провеждане на публичен търг/конкурс

Критериите за оценка на съответствието са чл. 24а, ал. 6, т. т. 1, 2, 3 и 5, чл. 37в, ал. 10 и ал. 16 от ЗСПЗЗ, чл. чл. 50-58 от НРПУРОИ (отм.), решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

Съгласно чл. 55 от НРПУРОИ (отм.), земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс: 1. когато са засети с трайни насаждения; 2. когато не са ползвани две или повече години; 3. при наличие на споразумителен протокол по чл. 37в, от ЗСПЗЗ, земеделската земя се отдава под наем за срок от една стопанска година на ползвателя на масива, в който попада съответният имот от общинския поземлен фонд. 4. на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на Българската агенция по безопасност на храните (БАБХ), когато земите са пасища, мери и ливади. В чл. 56 от НРПУРОИ (отм.) е определено, че общинският съвет определя размера на наема и арендната вноска.

През одитирания период са сключени 81 бр. договори за наем на земеделски земи (ниви) без провеждане на търг/конкурс (2019 г. – 39 бр. и за 2020 г. – 42 бр.), които са проверени при одита.

[231] Одитно доказателство № I-101
[232] Решение № 249 от 30.09.2020 г.
[233] Заповед № 03-20-196 от 27.10.2020 г.

Процедурите за отдаване под наем на маломерни имоти от общинския поземлен фонд са проведени въз основа на решения от 27.06.2019 г. и 30.06.2020 г. на общинския съвет[234] и заповеди от 02.08.2019 г. и 24.07.2020 г. на кмета на общината[235].

6.1.1. При одита е установено съответствие при провеждането на отдаване под наем на земеделски земи – ниви без провеждане на публичен търг/конкурс с изискванията на ЗСПЗЗ и НРПУРОИ (отм.) по отношение на:

а) процедурите по отдаване под наем на имотите са открити със заповеди на кмета на общината. В заповедите е определена годишната наемна цена, в съответствие с категорията на земята и с решението на общинския съвет;

б) от комисиите са изготвени протоколи, в които са определени лицата, с които от кмета на общината да се сключат договори за наем на маломерни имоти от общинския поземлен фонд. Протоколите са подписани от членовете на комисията и са предадени за кмета на общината за одобрение;

в) въз основа на решенията на общинския съвет и протоколите на комисиите от кмета на общината са сключени 81 възмездни писмени договори за отдаване под наем на маломерни имоти без провеждане на търг/конкурс, в съответствие с чл. 26, ал. 2 от НРПУРОИ;

г) сключените договори за наем на маломерни имоти от общинския поземлен фонд по смисъла на § 2б от ДР на ЗСПЗЗ, за срок от една година без провеждане на търг/конкурс, са в съответствие с чл. 55, т. 5 от НРПУРОИ (отм.)[236].

6.1.2. От общинския съвет са приети решения от 27.06.2019 г. и 30.06.2020 г.[237] за отдаване под наем на маломерни имоти от общинския поземлен фонд, за срок от 1 година без търг или конкурс, в съответствие с чл. 55, т. 5 от НРПУРОИ (отм.). Със същите решения са одобрени списъците на маломерните имоти от общинския поземлен фонд, по землища на територията на общината[238].

Четири имота – земеделски земи от общинския поземлен фонд (имот № 58.25, предмет на Договор № Д-ОС-65 от 01.10.2020 г.; имоти №№ 011231 и 98.7, предмет на Договор № Д-ОС-68 от 01.20.2020 г., имот № 142.14, предмет на Договор № Д-ОС-85 от 01.20.2020 г.) са предоставени под наем и са сключени договори за тях без от общинския съвет да е прието решение за отдаването им под наем, в нарушение на чл. 55, т. 5 от НРПУРОИ (отм.)[239]. В резултат на това сключените четири договора, на обща стойност 1 417,86 лв., са незаконосъобразни.

6.1.3. С решенията от 27.06.2019 г. и 30.06.2020 г. [240] на общинския съвет е дадено съгласие си маломерни имоти, за които има постъпили две или повече заявления, да бъдат отдадени под наем чрез публичен търг с явно наддаване.

В два случая маломерни имоти (имот № 58.25, предмет на Договор № Д-ОС-89 от 01.10.2019 г. и имот № 6.760, предмет на Договор № 93 от 01.10.2019 г.), за които има постъпили две или повече искания, са отдадени под наем без провеждане публичен търг, в несъответствие с Решение № 52 от 27.06.2019 г. на общинския съвет[241].

---

[234] № 1003 от Протокол № 52 от 27.06.2019 г. и № 160 от Протокол № 12 от 30.06.2020 г.
[235] № 03-19-102 от 02.08.2019 г. и № 03-20-126 от 24.07.2020 г.
[236] Одитни доказателства №№ I-102 - I-109
[237] №№ 1003 от Протокол № 52 от 27.06.2019 г. и 160 от Протокол № 12 от 30.06.2020 г.
[238] Одитни доказателства №№ I-102 и I-103
[239] Одитни доказателства №№ I-102, I-103, I-109, I-113, I-124, I-127 и I-144
[240] Решения № 1004 от 27.06.2019 г. и № 161 от 30.06.2020 г.
[241] Одитни доказателства №№ I-107, I-109, I-113, I-148 и I-152,

В резултат на това сключените два договора, на обща стойност 23,60 лв., са сключени в нарушение на изискванията на ЗОС.

6.1.4. Списъците с маломерните имоти, за които е прието решение на общинския съвет за отдаване под наем, без провеждане на търг и срокът, в който могат да се подават заявления, са обявени на видно място в сградата на общинската администрация, кметствата на населените места и на интернет страницата на общината, в съответствие с чл. 55, т. 5 от НРПУРОИ (отм.).

При извършената проверка е установено:

6.1.4.1. Срокът, посочен в обявлението, в който могат да се подават исканията за предоставяне на маломерни имоти под наем за стопанската 2019/2020 г. е от 01.08.2019 г. до 09.08.2019 г.[242].

В т. 11 от Заповед № 03-19-102 от 02.08.2019 г. на кмета на общината е посочено, че документите за участие в процедурата се подават всеки работен ден от датата на обявяване на заповедта до 18:00 часа на 09.08.2019 г.[243].

Налице е несъответствие между срока, посочен в обявлението, и този, посочен в заповедта на кмета на общината. Срокът, посочен в обявлението, в който лицата могат да подават заявления е 9 дни и е в несъответствие със срока (не по-малко от 15 дни), определен в чл. 55, т. 5 от НРПУРОИ (отм.)[244]. В резултат на това не са изпълнени изискванията, определени в НРПУРОИ (отм.) и е ограничена възможността за участие на потенциални кандидати.

6.1.4.2. Срокът, посочен в обявлението, в който могат да се подават исканията за предоставяне на маломерни имоти под наем за стопанската 2020/2021 г. е от 10.08.2020 г. до 14.08.2020 г.[245].

В т. 10 от Заповед № 03-20-126 от 24.07.2020 г. на кмета на общината е посочено, че документите за участие в процедурата се подават всеки работен ден от датата на обявяване на заповедта до 18:00 часа на 14.08.2020 г. във фронт-офис на общинска администрация – гр. Банско[246].

Срокът, посочен в обявлението, в който лицата могат да подават заявления е 5 дни, в несъответствие със срока (не по-малко от 15 дни), определен в чл. 55, т. 5 от НРПУРОИ (отм.)[247]. В резултат на това не са изпълнени изискванията, определени в НРПУРОИ (отм.) и е ограничена възможността за участие на потенциални кандидати.

По информация на одитираната организация (изх. № 29-21-403-(2)/02.09.2021 г.) в Заповед № 03-20-126 от 24.07.2020 г. на кмета на общината е допусната техническа грешка, като в заповедта не е упомената началната дата на приемане на заявленията. Този пропуск е коригиран в обявлението, поставено на видно място в сградата на общинската администрация, като е посочено, че заявления се подават от 10.08.2020 г. до 14.08.2020 г.[248].

6.1.4.3. В един случай[249] заявлението за отдаване под наем на маломерни имоти и приложените към него декларации са подадени на 15.08.2019 г., след срока, определен в Заповед № 03-19-102 от 02.08.2019 г. на кмета на общината и в обявлението – до 09.08.2019 г.

---

[242] Одитни доказателства №№ I-106 - I-109
[243] Одитни доказателства №№ I-105 и I-109
[244] Одитни доказателства №№ I-2, I-106 и I-109
[245] Одитни доказателства от № I-106 до № I-109
[246] Одитно доказателство № I-105
[247] Одитни доказателства №№ I-2, I-106 и I-109
[248] Одитно доказателство № I-110
[249] Заявление с вх. № 33-19-1566 от 15.08.2019 г.

Документите са приети от общинската администрация и въз основа на тях е сключен Договор № Д-ОС-87 от 01.10.2019 г.[250].

В резултат на това, не е спазен срока, участникът е допуснат и е сключен договор за отдаване под наем, на стойност 34,06 лв.

6.1.5. Съгласно чл. 51 от НРПУРОИ (отм.), управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд и контролът по отдаването им под наем се осъществява от кмета на общината в съответствие с Годишната програма за управление и разпореждане с общинската собственост на Община Банско, приета от общинския съвет.

В Годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2019 г. и 2020 г., в Раздел А, т. 1. - Земеделски земи от общинския поземлен фонд, е вписана обща площ от 5 000 дка, която може да бъде отдадена под наем, като не са посочени конкретни идентификатори на имотите, които ще бъдат обект на сделките за предоставяне под наем[251].

Одитният екип не изразява становище по отношение на маломерните имоти, обект на отдаване под наем без провеждане на търг/конкурс, включени ли са в Годишните програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2019 г. и 2020 г., тъй като в тях липсва идентификатор/описание на имота, в несъответствие с изискванията на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС.

Невключването на имотите в програмата не е основание за недействителност/нищожност на сделките, но то показва, че програмата не съдържа описание на имотите – земеделски земи, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем и е необходимо планирането на дейността в този аспект да бъде подобрено. Липсата на идентификация на имотите в Годишната програма за управление и разпореждане възпрепятства осъществяването на контрол от кмета на общината в процеса по отдаването им под наем.

6.1.6. В заповедите на кмета на общината, с които са стартирани процедурите по отдаване под наем без търг и конкурс на маломерни имоти от общинския поземлен фонд са определени изискванията към участниците и документите, които следва да представят.

6.1.6.1. В заповедите на кмета на общината за обявяване на процедурите е определено, че след задоволяване нуждите на безимотните и малоимотните кандидати, останалите маломерни имоти се отдават под наем на физически лица, еднолични търговци и юридически лица, регистрирани по ТЗ, които са земеделски стопани или ползватели на земеделска земя на територията на Община Банско. В заповедите на кмета на общината не е посочен начинът, по който участниците да удостоверят, че са ползватели на земеделска земя на територията на общината[252].

По информация на одитираната организация (изх. № 29-21-316-(1)/29.06.2021 г. и изх. № 29-21-403-(1)/02.09.2021 г.) към ползвателите на земеделски земи не е поставяно условие за доказването им като такива. Думата „ползвател“ е използвана като по-широко понятие. Земеделската земя е предоставяна на всеки, който желае да я наеме извън безимотни и малоимотни кандидати, съгласно Наредба за оземляване на безимотни и малоимотни граждани (НОБМГ) и земеделски стопани, регистрирани по реда на Наредба № 3 от 29.01.1999 г. за създаване, поддържане и регистрация на земеделски стопани[253].

За одитирания период писмено не е определен ред за доказване от заявителите, че са ползватели на земеделска земя на територията на общината, в несъответствие с изискванията в

[250] Одитни доказателства №№ I-109, I-113 и I-146
[251] Одитно доказателство №№ I-15 и I-109
[252] Одитни доказателства №№ I-105 и I-109
[253] Одитни доказателства №№ I-109 и I-110

заповедите на кмета на общината[254]. От общинската администрация не е осъществен контрол по спазването на заповедите на кмета за обявяване на процедурите, поради което при одита не може да се постигне разумна увереност дали лицата са отговаряли на критериите за допустимост и дали договорите са сключени законосъобразно.

6.1.6.2. В т. 10.4 от Заповед № 03-19-102 от 02.08.2019 г. на кмета на общината е поставено изискването кандидатът да представи декларация, че няма задължения към Община Банско[255].

Поставеното изискване за представяне на документ, удостоверяващ наличие или отсъствие на задължения към Община Банско е в несъответствие с чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД. С въвеждане на изискването за представяне на удостоверения за наличие или отсъствие на задължения е създадена административна тежест за участниците в търга.

6.1.6.3. Съгласно чл. 52, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.), земите от общинския поземлен фонд се отдават под наем без търг или конкурс на безимотни и малоимотни лица с постоянно местоживеене в населеното място, в чието землище се намират земите.

В заповедите на кмета на общината е посочено, че участниците следва да подадат заявление за наемане на маломерни имоти от общинския поземлен фонд (по образен), като за всяко землище се попълва отделно заявление. Посочени са и декларациите, които кандидатите следва да приложат към заявлението[256].

От безимотни и малоимотни граждани са подавани заявления за отдаване под наем без търг или конкурс на земи от общинския поземлен фонд[257].

При извършената проверка е установено:

а) в осем случая в договорите за наем са включени имоти, които не са заявени от участниците в подадените от тях заявления (имоти №№ 004173 и 009232 по Договор № Д-ОС-78 от 01.10.2019 г.; имоти №№ 98.7, 101.1 и 101.17 по Договор № Д-ОС-68 от 01.10.2020 г.; имот № 116.142 по Договор № Д-ОС-70 от 01.10.2020 г.; имот № 008432 по Договор № Д-ОС-71 от 01.10.2020 г.; имот № 142.14 по Договор № Д-ОС-85 от 01.20.2020 г.)[258];

б) в подадените заявленията, въз основа на които са сключени 10 договора за отдаване под наем (Договори №№ Д-ОС-64 от 01.10.2019 г., № Д-ОС-66 от 01.10.2019 г., № Д-ОС-73 от 01.10.2019 г., Д-ОС-73 от 01.10.2020 г.; Д-ОС-78 от 01.10.2020 г.; Д-ОС-82 от 03.10.2020 г.; Д-ОС-83 от 01.10.2020 г.; Д-ОС-85 от 01.10.2020 г.; Д-ОС-86 от 01.10.2020 г. Д-ОС-102 от 01.10.2020 г.), не е вписано землището, на чиято територия се намират заявените имоти[259];

в) в заявленията, въз основа на които са сключени два Договори №№ Д-ОС-70 от 01.10.2020 г. и Д-ОС-71 от 01.10.2019 г., имотите от две различни землища са заявени с едно общо заявление[260];

г) в четири случая (Заявления и декларации към Договори №№ Д-ОС-64 от 01.10.2019 г., Д-ОС-81 от 01.10.2020 г., Д-ОС-97 от 01.10.2020 г. и Д-ОС-103 от 01.10.2020 г.) подадените заявления и приложените декларации са с непопълнена дата на декларираме на обстоятелствата[261];

д) в един случай (Договор № Д-ОС-69 от 01.10.2020 г.) не са приложени декларациите, които се изискват съгласно заповедта на кмета на общината[262].

---

[254] Одитни доказателства №№ I-109 и I-110
[255] Одитно доказателство № I-105
[256] Одитни доказателства №№ I-105, I-107 и I-108
[257] Одитни доказателства №№ I-107 и I-108
[258] Одитни доказателства №№ I-109, I-113, I-137, I-156, I-158, I-159 и I-173
[259] Одитни доказателства №№ I-109, I-113, I-123, I-125, I-132, I-161, I-166, I-170, I-173, I-174 и I-190
[260] Одитни доказателства №№ I-109, I-113, I-158 и I-159
[261] Одитни доказателства №№ I-109, I-113, I-123, I-169, I-185, I-191
[262] Одитни доказателства №№ I-105, I-109, I-113, I-157

В посочените случаи не са изпълнени изискванията към участниците, определени със заповедите на кмета на общината. Независимо от това комисиите са приели документите за редовни и въз основа на тях са сключени договори. В резултат на това са създадени предпоставки за отдаване под наем на земеделски земи в нарушение на изискванията на правната рамка.

6.1.7. Със заповеди на кмета на общината са назначени комисии за разглеждане на постъпилите заявления за ползване под наем без търг или конкурс на маломерни имоти от общинския поземлен фонд, в съответствие с чл. 53, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.)[263].

При извършената проверка е установено:

6.1.7.1. В протоколите на комисиите е отразено, че заявителите участват в работата на комисиите, с цел да се споразумеят за дублиращите се имоти, за което са декларирали доброволния си отказ от тях[264].

По информация на одитираната организация[265], към набора от документи на заявителите е приложен образец на декларация за отказ на имоти, но от заявителите е отказвано да ги попълнят. От комисиите е изготвян протокол като с подписите на членовете на комисиите е удостоверявана отговорността им[266].

При установени случаи на дублиращи се имоти в подадените заявления, от членовете на комисиите не са изискани и не са попълвани декларации за доброволен отказ.

Причината за установеното е неизпълнение на задълженията от назначените комисии за разглеждане на постъпилите заявления за ползване под наем без търг или конкурс на маломерни имоти от общинския поземлен фонд. Това крие риск за отдаване под наем на имоти – общинска собственост в нарушение на изискванията на правната рамка.

6.1.7.2. В съставените протоколи от комисиите за разглеждане на постъпилите заявления за ползване под наем на маломерни имоти от общинския поземлен фонд са определени лицата, с които следва да се сключат договори, за срок от 1 година.

В протокола от 28.08.2020 г. на комисията, назначена със Заповед № 03-20-148 от 26.08.2020 г. на кмета на общината, по подадено заявление № 33-20-1526 от 17.08.2020 г. е определено договорът за наем на маломерни имоти от общинския поземлен фонд (две ниви, 4,258 дка, VI категория земя) да се сключи с „Агропатейтос-2011“ ЕООД, за срок от една година. Независимо от подаденото заявление и протокола на комисията, от кмета на общината е сключен Договор № Д-ОС-66 от 01.10.2020 г. с „Тотал агро-88“ ЕООД за същите маломерни имоти, с мотива, че двете юридически лица се представляват от един и същи управител[267].

Налице е несъответствие между подаденото заявление, протокола на комисията и сключения договор. Причината е формално/проформа осъществен контрол за съответствие на протокола на комисията с проекта на договор.

6.1.7.3. В Приложение № 2 към протоколите са попълнени имотите по землища и заявители и въз основа на тях от комисиите е предложено на кмета на общината сключването на договори за наем.

През 2019 г. в пет случая (имотите № 5.3., предмет на Договор № Д-ОС-82 от 01.10.2019 г.; №№ 008033 и 013159, предмет на Договор № Д-ОС-78 от 01.10.2019 г.; №№

[263] Одитни доказателства №№ I-110 и I-113
[264] Одитни доказателства №№ I-107, I-108, I-109 и I-113
[265] Отговори с изх. № №29-21-316-(1) от 29.06.2021 г. и 29-21-403-(1) от 02.09.2021 г.
[266] Одитно доказателство № I-110
[267] Одитни доказателства №№ I-108, I-109, I-113 и I-154

001027 и 001039, предмет на Договор № Д-ОС-75 от 01.10.2019 г.), не са включени в Приложение № 2 към протокола на комисията, в които са описани имотите по землища и заявители, и на основата на които са сключени договорите[268]. Имотите са включени в приложенията към решението от 27.06.2019 г. на общинския съвет[269] за отдаване под наем на маломерни имоти от общинския поземлен фонд[270].

6.1.7.4. Протоколите[271] са подписани от членовете на комисията и са представени на кмета за одобрение, което е удостоверено с подпис и печат. В протокола на комисията от 28.08.2020 г., не е посочена дата, на която е одобрен от кмета на общината[272].

6.1.8. Съгласно чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., фактическото предаване на имот - общинска собственост, се извършва с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

В договорите са заложени клаузи при предаване на имота на наемателя за наемно ползване да се състави протокол. При проверените 81 бр. договора е установено, че не са подписани приемо-предавателни протоколи за предаване на наетите имоти на наемателите, с което не са спазени изискванията на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и клаузите на сключените договори[273].

6.1.9. Съгласно Решение № 1003 от 27.06.2019 г. и Решение № 160 от 30.06.2020 г. на общинския съвет, размерът на наемната вноска се определя въз основа на Решение № 804 от 16.09.2014 г. на общинския съвет[274]. За одитирания период размерът на наемните вноски не е актуализиран от 2014 г. – в продължение на шест години[275].

При извършената проверка са установени следните несъответствия:

а) в седем случая имотите, отдадени под наем, са дублирани и посочени едновременно в предмета на два договора за отдаване под наем (имот № 101.17 по Договори №№ Д-ОС-89 от 01.10.2020 г. и Д-ОС-68 от 01.10.2020 г.; имот № 93.91 по Договори №№ Д-ОС-83 от 01.10.2020 г. и Д-ОС-102 от 01.10.2020 г.; имот № 70.62 по договори №№ Д-ОС-91 от 01.10.2020 г. и Д-ОС-95 от 01.10.2020 г.; имот № 020015 по Договори №№ Д-ОД-89 от 01.10.2020 г. и Д-ОС-96 от 01.10.2020 г.; имот № 015043 по Договори №№ Д-ОД-89 от 01.10.2020 г. и Д-ОС-92 от 01.10.2020 г.; имот № 015095 по Договори №№ Д-ОД-89 от 01.10.2020 г. и Д-ОС-92 от 01.10.2020 г.; имот № 133.14 по Договори №№ Д-ОС-99 от 01.10.2020 г. и Д-ОС-101 от 01.10.2020 г.)[276];

б) в четири случая, имотите са дублирани в съдържанието на договора, с който са отдадени под наем (имот № 001069, предмет на Договор № Д-ОС-82 от 01.10.2020 г., имоти №№ 123.90, 009020, 023044, предмет на Договор № Д-ОС-89 от 01.10.2020 г.[277];

в) в 14 случая (имоти №№ 008033, 3.40, 008033, 008123, 009154, 011392, 33.49, 001483, 008052, 018012, 018020, 020015, 050073 и 3.40)[278] има несъответствие в определената

---

[268] Одитни доказателства №№ I-109, I-113, I-134, I-137 и I-141
[269] Решение № 1003 от Протокол № 52 от 27.06.2019 г.
[270] Одитни доказателства №№ I-102, I-109 и I-113
[271] от 19.08.2019 г. и от 28.08.2020 г.
[272] Одитни доказателства №№ I-107, I-109 и I-113
[273] Одитни доказателства №№ I-109, I-114 и I-194
[274] Одитни доказателства №№ I-102, I-103 и I-111
[275] Одитни доказателства №№ I-109 и I-111
[276] Одитни доказателства №№ I-109, I-113, I-156, I-171, I-177, I-179, I-180, I-183, I-184, I-187, I-189 и I-190
[277] Одитни доказателства №№ I-109, I-113, I-170 и I-177
[278] Имот № 008033, предмет на договор № Д-ОС-78 от 01.10.2019 г.; имот № 3.40, предмет на договор № Д-ОС-69 от 01.10.2019 г.; имоти №№ 008033, 008123, 009154, 011392, предмет на договор № Д-ОС-68 от 01.10.2020 г.; имот № 33.49, предмет на договор № Д-ОС-77 от 01.10.2020 г.; имот № 001483, предмет на

наемна цена и дължимата, определена с Решение № 804 от 16.09.2014 г. на общинския съвет, поради разлика в площта или категорията земя по договор и по одобрените от общинския съвет списъци на маломерните имоти за отдаване под наем без търг/конкурс, в размер 74,42 лв.[279].

В резултат на това, в нарушение на изискванията на правната рамка, за стопанските 2019/2020 г. и 2020/2021 г. от наемателите е събрани наеми, в общ размер 256,04 лв.

6.1.10. Съгласно чл. 57, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.), определеният годишен наем се заплаща от наемателя в 14-дневен срок от сключване на договора.

В чл. 4, ал. 3 от договорите за наем, сключени през 2019 г., е включена клауза, че наемателят е длъжен да заплати определената наемна цена в седемдневен срок от сключване на договора[280]. В чл. 4, ал. 3 от договорите за наем, сключени през 2020 г., е уговорено, че наемателят е длъжен да заплати определената наемна цена в 30-дневен срок от сключване на договора[281].

Определеният в договорите срок за заплащане на наемната цена е в несъответствие с чл. 57, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.).

6.1.11. Определеният годишен наем в 76 бр. от проверените 81 бр. договора за наем е заплатен от наемателите след 14-дневния срок за заплащане на наемната цена, определен в чл. 57, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.)[282]:

а) по 68 договора за наем е начислена лихва за просрочие поради неплащане на наемната цена, в срока определен в чл. 57, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.)[283];

б) по осем договора (Договори №№ Д-ОС-72 от 01.10.2020 г.; Д-ОС-73 от 01.10.2020 г.; Д-ОС-76 от 01.10.2020 г.; Д-ОС-84 от 01.10.2020 г.; Д-ОС-89 от 01.10.2020 г.; Д-ОС-93 от 03.10.2020 г.; Д-ОС-100 от 01.10.2020 г.; Д-ОС-106 от 01.10.2020 г.) дължимата наемна цена е платена след 14-дневния срок, но не е начислена лихва за просрочие, при наличие на основание, в несъответствие с чл. 57, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.)[284].

По два договора (Договори №№ Д-ОС-72 от 01.10.2019 г. и Д-ОС-57 от 01.10.2019 г.) от проверените, дължимата наемна цена е платена в определения в 14-дневен срок от сключване на договора, но без наличие на основание е начислена лихва за просрочие, в несъответствие с чл. 57, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.)[285].

Причината за установените несъответствия е, че в програмния продукт, въз основа на който се определя падежът за плащане и дължимата лихва, се въвеждат параметрите от сключените договори, които са в несъответствие с чл. 57, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.).

6.1.12. Към момента на одита, по Договор № Д-ОС-70 от 01.10.2019 г. е дължима наемна цена, в размер 123,30 лв., която не е заплатена от наемателя. От общинската администрация не са предприети мерки прекратяване на договора поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или системното му неплащане, в нарушение на чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС и за издаването на заповед за изпълнение на вземането по чл. 417 от ГПК[286].

договор № Д-ОС-82 от 01.10.2020 г.; имот № 008052, предмет на договор № Д-ОС-89 от 01.10.2020 г.; имоти №№ 018012, 018020, предмет на договор № Д-ОС-92 от 01.10.2020 г.; имот № 020015, предмет на договор № Д-ОС-89 от 01.10.2020 г.; имот № 050073, предмет на договор № Д-ОС-97 от 01.10.2020 г.; имот № 3.40, предмет на договор № Д-ОС-90 от 01.10.2020 г.

[279] Одитни доказателства №№ I-102, I-103, I-109, I-113, I-128, I-137, I-156, I-165, I-170, I-177, I-178, I-180 и I-185

[280] Одитни доказателства №№ I-114 - I-152

[281] Одитни доказателства №№ I-109 и I-153 - I-194

[282] Одитни доказателства №№ I-109 и № I-112

[283] Одитни доказателства №№ I-109 и I-112

[284] Одитни доказателства №№ I-109 и I-112

[285] Одитни доказателства №№ I-109 и I-112

[286] Одитни доказателства №№ I-109 и I-112

Причини за нарушението са, че от отговорното длъжностно лице не са предприети действия за предаване на вземането за събиране по съдебен ред.

Причините за установените при одита нарушения/несъответствия с правната рамка при отдаването под наем на маломерни имоти – общинска собственост са: неизпълнение на задълженията от членовете на двете комисии и неосъществяването на контрол от председателите на комисии; неосъществяването на контрол от кмета на общината върху работата на комисиите, които са помощен орган; формално осъществен контрол за законосъобразност от юрист при изготвянето и сключването на договорите; не са идентифицирани съществени/значими рискове в процеса и не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности. В резултат на това отдаването под наем на имоти – общинска собственост по реда на чл. 24а, ал. 6 от ЗСПЗЗ е извършено в частично съответствие с правната рамка в някои съществени аспекти.

Отдаването под наем на земеделски земи – ниви без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

6.2. Отдаване под наем на земеделски земи - мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗСПЗЗ, ППЗСПЗ, НРПУРОИ (отм.), решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период по реда на чл. 37и, ал. 1 – ал. 12 от ЗСПЗЗ са сключени 36 бр. договори (2019 г. - 30 бр. и 2020 г. – шест бр.), които са проверени при одита[287].

6.2.1. Съгласно чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ, общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. Списъкът на имотите за индивидуално ползване с категории се обявява в общините и кметствата и се публикува на интернет страницата на общината в срок до 1 март.

С решения от 24.01.2019 г. и 28.02.2020 г. на общинския съвет[288] са определени на имоти в землищата на общината за общо и индивидуално ползване. Списъците на пасищата, мерите и ливадите за индивидуално ползване за стопанските 2019/2020 г. са публикувани на интернет страницата на общината в срок до 1 март. Списъците за 2020/2021 г. са публикувани на интернет страницата на общината на 02.03.2020 г., с което не спазен срока по чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ[289]. Това не е повлияло негативно на провеждането на процедурата.

6.2.2. Процедурите за отдаване под наем на пасища, мери и ливади за 2019/2020 г. и 2020/2021 г. са стартирали въз основа на Решения № 932 от 28.02.2019 г. и № 206 от 31.07.2020 г. на общинския съвет. С решенията са утвърдени списък на имотите и срок за отдаване под наем – пет години. От общинския съвет е приета годишна наемна цена, въз основа на доклад за определяне на пазарната стойност, изготвен от лицензиран оценител[290].

6.2.3. В съответствие с чл. 37и, ал. 5 от ЗСПЗЗ, от желаещите да сключат договори за наем на мери, пасища и ливади са подадени заявление за необходимата им площ в срок до 10 март на съответната година. Всички заявители имат регистриран животновъден обект за пасищни селскостопански животни в съответното землище по служебна информация от МЗХ и са декларирали, че нямат данъчни задължения към общината[291].

---

[287] Одитни доказателства №№ I-195 и I-196
[288] Решение № 907 от 24.01.2019 г. и № 93 от 28.02.2020 г. на общинския съвет
[289] Одитни доказателства №№ I-197, I-198 и I-199
[290] Одитно доказателство № I-195
[291] Одитно доказателство № I-195

Две заявления[292] са подадени на 19.03.2019 г. и 26.03.2019 г. след законовоопределения срок – до 1 март, като комисията е взела решение за допускането им до разпределение на площите[293].

6.2.4. За определяне на необходимата за всеки кандидат площ от кмета на общината е назначена комисия[294], включваща петима/трима редовни членове, включително и правоспособен юрист, в съответствие с чл. 37и, ал. 6 от ЗСПЗЗ.

В състава на комисията, определена със Заповед № 03-19-45 от 26.03.2019 г. на кмета на общината не са включени двама резервни членове, с което не са изпълнени изискванията на чл. 100, ал. 1 от ППЗСПЗЗ[295]. Липсата на резервни членове не е повлияло при провеждане на процедурата, тъй като определените редовни членове със заповедта на кмета на кмета на общината са се явили, но е създаден риск комисията да не приключи работата си в срок, поради отсъствие на някой от членовете ѝ. Причината е липсата неосъществяването на контрол за законосъобразност при издаването на заповедта на кмета на общината[296].

6.2.5. Съгласно чл. 100, ал. 1, предложение второ от ППЗСПЗЗ, член на комисията не може да бъде лице, което е свързано лице по смисъла на ТЗ с участник в процедурата или с членове на неговите управителни или контролни органи, за което се представя декларация на председателя на комисията.

Със заповеди от 26.03.2019 г. и 23.04.2020 г. на кмета на общината[297] са назначени комисии, които да определят необходимата за всеки кандидат площ съобразно реда и условията на чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ, съответно за 2019/2020 г. и 2020/2021 г.

От членовете на комисиите не са подписани декларации, за свързани лица по смисъла на ТЗ с участник в процедурата или с членове на неговите управителни или контролни органи[298]. Нарушени са разпоредбите на чл. 100, ал. 1, предложение второ от ППЗСПЗЗ.

В резултат, при одита не е постигната разумна увереност, че съставът на комисиите е определен съгласно ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ, което крие риск за законосъобразно провеждане на процедурата, с участието на свързани лица в състава на комисиите.

6.2.6. За всеки кандидат необходимата площ е определена в съответствие с чл. 37и, ал. 4 и § 2в от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от стопанската 2019/2020 г.). За работата на комисията са съставени протоколи, които са утвърдени от кмета на общината[299]. Протоколите от работата на комисията са публикувани на интернет-страницата на общината, в съответствие с чл. 37и, ал. 8, предложение първо от ЗСПЗЗ.

Въз основа на протоколите на комисията за отдадените под наем имоти са сключени възмездни писмени договори, за срок от пет стопански години, в които са включени клаузи за: сроковете за плащане на наемите, лихви при забава на плащанията и др., в съответствие с съответствие с чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ. Наемната цена по сключените договори е определена въз основа на пазарна оценка/доклад от лицензиран независим оценител, която е одобрена с решение на общински съвет. Договорите за наем са сключени след изтичане на срока за обжалване на протоколите от работата на комисията, в съответствие с чл. 37и, ал. 8, предложение второ от ЗСПЗЗ.

---

[292] с вх. №№ 94-19-1651 от 14.03.2019 г. и 94-19-2340 от 26.03.2019 г.
[293] Одитно доказателство № I-195
[294] Заповеди № 03-19-45 от 26.03.2019 г. и № 03-20-73 от 23.04.2020 г.
[295] Одитно доказателство № I-198
[296] Одитно доказателство № I-200
[297] Заповед № 03-19-45 от 26.03.2019 г. и № 03-20-73 от 23.04.2020 г.
[298] Одитно доказателство № I-198
[299] Одитно доказателство № I-200

Сключените договори са вписани в Службата по вписванията в съответствие с чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп.

В седем договора от 2019 г. определената наемна цена не съответства на приетата с Решение № 932 от 28.02.2019 г. на общинския съвет, наемна цена за стопанската 2019/2020 г. определена въз основа на доклада на лицензирания независим оценител, както следва:

а) по пет договора (Договори №№ Д-ОС-108 от 18.11.2019 г. – разлика от 1,75 лв.; Д-ОС-113 от 18.11.2019 г. – 39,22 лв.; Д-ОС-116 от 18.11.2019 г. – 10,56 лв.; Д-ОС-117 от 18.11.2019 г. – 59,40 лв.; Д-ОС-127 от 18.11.2019 г. – 10,69 лв.) определената годишна наемна цена е в по-малък размер, от определения от общински съвет, в резултат на което през одитирания период бюджета на общината не са постъпили приходи в размер 243,24 лв.;

б) по два договора (Договори №№ Д-ОС-118 от 18.11.2019 г. – 92,23 лв.; Д-ОС- 120 от 18.11.2019 г. – 22,87 лв.) определената годишна наемна цена е в по-голям размер, в несъответствие с решението на общински съвет. В резултат на това през одитирания период по бюджета на общината неоснователно са получени повече приходи, в общ размер 230,20 лв.[300]

6.2.7. Съгласно чл. 100, ал. 10 от ППЗСПЗЗ, в договорите за предоставяне под наем или аренда на пасища, мери и ливади по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ, за определяне на дължимата сума за наем или аренда се вписва информация за общата площ на имотите по договора, която попада в обхвата на актуалния към датата на сключване на договора специализиран слой „Площи, допустими за подпомагане“. Данните се изготвят от собственика на предоставяните имоти чрез извършване на пространствено сечение между имотите по договора от картата на възстановената собственост или от кадастралната карта и специализиран слой „Площи, допустими за подпомагане“, достъпен чрез интернет страницата на Министерството на земеделието, храните и горите - неразделна част от договора.

В договорите за наем, не е включена информация за пасища, мери и ливади, които изцяло или частично попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой[301]. Нарушен е чл. 100, ал. 10 от ППЗСПЗЗ.

6.2.8. Съгласно чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ, в договорите за наем и аренда се предвижда актуализиране на наемната или арендната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ.

Във всички проверени договори, сключени по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ е предвидено актуализиране на наемната цена автоматично, всяка година с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ, с което е изпълнено изискването на чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ.

За одитирания период наемната цена не е увеличавана, с което са нарушени клаузите в договорите. В резултат на това по бюджета са постъпили по-малко приходи и не са защитени финансовите интереси на общината[302].

6.2.9. Съгласно чл. 25, т. 6 и чл. 26, т. 7 и т. 8 от Наредба № 8 от 2009 г., в главния регистър за публична/частна общинска собственост се вписват предоставените права за управление, в т.ч. и договорите за наем.

При извършената проверка е установено, че сключените договори за отдаване под наем на имоти – общинска собственост (мери, пасища и ливади) не са вписани в главния регистър за публична общинска собственост, в несъответствие с чл. 25, т. 7 от Наредба № 8 от 2009 г. В резултат на това не са постигнати целите на вписването – законност и отчетност.[303]

---

[300] Одитно доказателство № 198
[301] Одитни доказателства №№ I-198 и I-201
[302] Одитно доказателство № I-198
[303] Одитно доказателство № I-198

6.2.10. Изпълнение на договорите за наем

Критериите за оценка на съответствието са чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, чл. 37м от ЗСПЗЗ, чл. 417 от ГПК, чл. 86 от ЗЗД и договорите за наем.

6.2.10.1. Годишната наемна цена за 2019 г. и 2020 г. по проверените договори е платена от наемателите, в срок до 30-то число на месец октомври на текущата година, в съответствие с чл. 4, ал. 1 от договорите.

При закъснение на плащането са начислени лихви в съответствие с чл. 86, предложение първо от ЗЗД и чл. 4, ал. 2 от договорите[304].

6.10.2. От кмета на общината, ежегодно не е извършвана проверка за спазване на условията по чл. 37и, ал. 4, ал. 7 и ал. 9 от ЗСПЗЗ по сключените договори за наем на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд, в несъответствие с чл. 37м от ЗСПЗЗ, чл. 11 от ЗОС за управление на имотите с дължимата грижа на добър стопанин, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно спазването на принципа за законосъобразност при управлението на публичните средства и дейности[305].

Причините за установените при одита несъответствия с правната рамка при отдаването под наем на имоти – общинска собственост по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ са: не са идентифицирани съществени/значими рискове в процеса и не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности; неосъществяването на контрол от председателите на комисии; формално осъществяване на контрол за законосъобразност от юрист преди сключването на договорите за наем; неизпълнение на задължението на отговорните служители за вписване на информацията за сключените договори в главния регистър за публична общинска собственост; неосъществяването на контрол по изпълнението на договорите; неосъществяването на контрол от кмета на общината, в т.ч. върху работата на комисиите. В резултат на това отдаването под наем на имоти – общинска собственост по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ е извършено в частично съответствие с правната рамка в някои съществени аспекти.

Отдаването под наем на мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в съответствие в частично съответствие с правната рамка и договорите.

7. Отдаване под наем на общински жилища

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗОС, Наредбата за общинските жилища (отм.), Наредбата за общинските жилища (приета с Решение № 119 от 28.05.2020 г. на общинския съвет), решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са сключени 21 бр. договора за отдаване под наем общински жилища (2019 г. – 11 бр. и за 2020 г . – 10 бр.), които са проверени при одита[306].

7.1. Съгласно чл. 42, ал. 2 от ЗОС, предназначението на общинските жилища се определя от общинския съвет, по предложение на кмета на общината, като може да се променя съобразно потребностите в общината.

Съгласно чл. 3, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 3, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища , ежегодно, в срок до 31 март, с решение на общинския

[304] Одитно доказателство № I-196
[305] Одитно доказателство № I-198
[306] Одитни доказателства №№ I-24 и I-202

съвет, по предложение на кмета на общината, се приема списък, в който се определя броя, вида и местонахождението на всяка от групите жилища - жилища за отдаване под наем, резервни жилища, ведомствени жилища, жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди.

През 2019 г. и 2020 г. от кмета на общината не е внесено предложение в общинския съвет за определяне предназначението на общинските жилища, в несъответствие с чл. 42, ал. 2 от ЗОС, чл. 3, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 3, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища[307].

7.2. Съгласно чл. 43, т. 1 от ЗОС, в жилища за отдаване под наем се настаняват лица с жилищни нужди, установени по реда на наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС.

7.2.1. През 2019 г. и 2020 г. картотекирането на нуждаещите се от общинско жилище граждани и техните семейства и настаняването им в общинско жилище е извършено по реда на Наредбата за общинските жилища (отм.)[308].

7.2.2. Със заповеди от 13.12.2018 г. и 10.12.2019 г. на кмета на общината[309] са назначени комисии за картотекиране на нуждаещите се от общинско жилище граждани и техните семейства. Работата на комисиите е документирана с протоколи от 21.12.2018 г. и 04.05.2020 г., в съответствие с чл. 15, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[310].

7.2.3. Съгласно чл. 15, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.), кметът на общината определя правила за работа на комисията.

От кмета на общината не са утвърдени правила за работа на определените със заповеди комисии за картотекиране на нуждаещите се граждани от общински жилища, в несъответствие с чл. 15, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.) [311].

7.2.4. Съгласно чл. 19, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.), комисията за картотекиране на нуждаещите се граждани съставя и обявява: 1. проектосписък на картотека не по-късно от 15 декември на текущата година по групи и подгрупи според степента на жилищната нужда на отделните семейства /лица/, а към 30 декември обявява окончателния списък на картотека; 2. проектосписък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем през новата година – до 7 януари, а окончателният списък до края на месец януари.

При извършената проверка е установено:

а) към 15.12.2018 г. и 15.12.2019 г. от комисиите не е съставен и обявен проект на картотека на лицата с жилищни нужди, в несъответствие с чл. 19, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[312]. По информация на одитираната организация от комисиите са съставени проектосписъци на нуждаещи се граждани, което не съответства на чл. 19, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[313];

б) от комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са съставени и обявени проектосписъци на гражданите, които ще бъдат настанени под наем през 2019 г. и 2020 г. и не

[307] Одитни доказателства №№ I-203 и I-204
[308] Одитно доказателство № I-203
[309] Заповеди №№ 03-18-244 от 13.12.2018 г. и 03-19-152 от 10.12.2019 г.
[310] Одитни доказателства №№ I-205, I-206, I-207 и I-208
[311] Одитно доказателство № I-203
[312] Одитно доказателство № I-203
[313] Одитно доказателство № I-204

са съставени и обявени окончателни списъци на гражданите, които ще бъдат настанени под наем , в несъответствие с чл. 19, ал. 1, т. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[314];

От младши експерт – общинска собственост е съставен списък на жилищно нуждаещите се в Община Банско за 2019 г., който е обявен на информационното табло на общинската администрация на 14.12.2018 г. Списъкът на жилищно нуждаещите се в Община Банско за 2020 г. е изготвен от юрисконсулт – общинска собственост, земеделие и гори, който е обявен на информационното табло общинската администрация на 15.12.2019 г.[315];

в) за 2019 г. и 2020 г. от комисиите са приети решения за одобряване на списъци на лицата, включени в картотеката на жилищно нуждаещи се и списъци на лицата, които ще бъдат настанени в общински жилища през съответната година[316]. Протоколите на комисиите са утвърдени от кмета на общината на 27.12.2018 г. и картотеките на жилищно нуждаещи се са обявени на информационното табло на общинската администрация[317].

7.2.5. Съгласно чл. 17, ал. 1 от НУРУЖНННОЖ (отм.), картотекирането се извършва на база на подадени документи, след служебна проверка на декларираните обстоятелства, за което се съставя констативен протокол от извършилите я. В чл. 15, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.), е определено, че гражданите, кандидатстващи за настаняване в жилище за отдаване под наем, подават в деловодството на общината молба и декларация по образец, както и документи, утвърдени с решение на общинската комисия по картотекирането, удостоверяващи обстоятелствата по чл. 14 от наредбата.

При извършената проверка е установено:

а) от две лица[318] не са подадени заявления и декларации, че отговорят на условията по чл. 14 от Наредбата за общинските жилища (отм.) за картотекиране на жилищно нуждаещите за 2019 г., в несъответствие с чл. 15, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[319]. Независимо от това лицата са картотекирани, в несъответствие с чл. 17, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[320];

б) картотеката за 2019 г. е утвърдена на 27.12.2018 г. от кмета на общината. Едно лице[321] е картотекирано за 2019 г. преди да подаде декларация на 03.01.2019 г.[322], че отговоря на условията по чл. 14 от Наредбата за общинските жилища (отм.), в несъответствие с чл. 17, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[323].

В резултат на това без правно основание кандидатстващият за настаняване под наем в общинско жилище е картотекиран като жилищно нуждаещите се за 2019 г. и съответно е настанен в общинско жилище.

7.2.6. Съгласно чл. 14, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.), право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС имат граждани и техните семейства, които имат адресна регистрация в общината повече от пет последователни години към годината, в която кандидатстват за картотекиране.

---

[314] Одитно доказателство № I-203
[315] Одитно доказателство № I-209
[316] Одитни доказателства №№ I-207 и I-210
[317] Одитни доказателства №№ I-211 и I-213
[318] Л.К. и И.К.
[319] Одитно доказателство № I-203
[320] Одитни доказателства №№ I-203, I-207, I-210
[321] И.М.
[322] Вх. № 94-19-25
[323] Одитни доказателства №№ I-203, I-207 и I-214

При одита е установено, че в Раздел V. Жилищно състояние на семейството/домакинството на четири декларации[324], удостоверяващи обстоятелствата по чл. 14 от НУРУЖНННОЖ (отм.), от лицата не са посочени данни за началната дата на адресната регистрация в населеното място, поради което не може да бъде установено, дали отговарят на условията определени с чл. 14, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[325].

7.2.7. Съгласно чл. 14, ал. 1, т. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.), право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС, имат граждани и техните семейства, които не притежават жилище, вила или идеална част от такива имоти, годни за постоянно обитаване.

От три лица, кандидатстващи за настаняване в общински жилища (2019 г. - две лица[326] и 2020 г. - едно лице[327]), в декларациите удостоверяващи обстоятелствата по чл. 14 от Наредбата за общинските жилища (отм.) са декларирани жилищни имоти, без да са представени документи доказващи, че същите са годни за постоянно обитаване, в несъответствие с чл. 14, ал. 1, т. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[328].

Това е довело до настаняването на лицата и техните семейства в общинско жилище без по безспорен начин да е установено, че отговарят на условията по чл. 14, ал. 1, т. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.).

7.2.8. Съгласно чл. 14, ал. 1, т. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.), право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС, имат граждани и техните семейства, които не притежават жилищен или вилен имот в района на общината.

В пет декларации (2019 г. – една и 2020 г. - четири декларации)[329], удостоверяващи обстоятелствата по чл. 14 от Наредбата за общинските жилища (отм.), от лицата не са декларирани притежаваните от тях, идеални части на жилищни имоти в района на общината, в несъответствие с чл. 14, ал. 1, т. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[330].

През одитирания период лицата са настанени в общински жилища въз основа на сключени договори за наем, без да са налице основанията определени с чл. 14, ал. 1, т. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.), поради това, че същите притежават идеални части от жилищен имот[331].

За част от лицата и техните семейства, кандидатстващи за настаняване в общинско жилище, вписани в 10 декларации не са предоставени удостоверения от данъчните служби за декларирани имоти в района на общината, в несъответствие с чл. 14, ал. 1, т. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[332].

7.2.9. Съгласно чл. 14, ал. 1, т. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.,), право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС, имат граждани и техните семейства, които не са прехвърляли след 2000 г. имоти по т. 2 и т. 3 на други лица, с изключение

---

[324] Декларации №№ 94-18-5599 от 14.12.2018 г., 94-18-5568 от 12.12.2018 г., №№ 94-19-5973 от 28.11.2019 г. и 94-19-5936 от 27.11.2019 г.
[325] Одитни доказателства №№ I-203, I-215, I-216, I-217 и I-218
[326] А.Ф. и И.М.
[327] И.М.
[328] Одитни доказателства №№ I-203, I-214, I-219 и I-220
[329] Декларации вх. №№94-18-5457 от 04.12.2018 г., 94-19-5912 от 28.11.2019 г., 94-19-5902 от 20.11.2019 г., № 94-19-5727от 14.11.2019 г. и 94-19-5911 от 29.11.2019 г.
[330] Одитни доказателства №№ I-203, I-221, I-222, I-223, I-224 и I-225
[331] Одитни доказателства №№ I-203, I-226, I-227, I-228, I-229 и I-230
[332] Одитно доказателство № I-203

на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел.

През 2019 г. едно лице[333], кандидатстващо за настаняване в общинско жилище, е настанено в общинско жилище, по силата на сключен договор за наем, без да са налице основанията определени с чл. 14, ал. 1, т. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.), поради това, че от същото е декларирана продажба на имот след 31.12.2000 г.[334].

7.2.10. Съгласно чл. 14, ал. 1, т. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.), право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС, имат граждани и техните семейства, които не са регистрирани като еднолични търговци и нямат участие в търговски дружества и кооперации.

Едно лице[335], кандидатстващо за настаняване в общинско жилище през 2019 г. и 2020 г., е настанено в общинско жилище, по силата на сключени договори за наем, без да са налице основанията определени с чл. 14, ал. 1, т. 4 от Наредбата за жилищата (отм.) за настаняване в общинско жилище, поради това, че същото е регистрирано като едноличен търговец[336].

7.2.11. В чл. 14, ал. 1, т. 7 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е посочено, че право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС, имат граждани и техните семейства, на които ¼ от общия доход за 12 месеца на кандидатстващия и неговото семейство не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище според нормите за жилищна задоволеност, определени с наредбата, но не е определен начинът на формиране на пазарната наемна цена[337].

От одитния екип не може да бъде установено, дали кандидатстващите за настаняване под наем в общинско жилище през 2019 г. и 2020 г. отговарят на условията определени с чл. 14, ал. 1, т. 7 от Наредбата за общинските жилища (отм.), тъй като с наредбата не е определен начина на формиране на пазарната наемна цена.

7.2.12. Съгласно чл. 15, ал. 3, т. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.), в декларацията по образец, утвърден от кмета на общината, се посочва притежавано имущество по чл. 14, ал. 1, т. 6 от наредбата. В чл. 15, ал. 1 т.1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е определено, че стойността на притежаваното имущество по чл. 14, ал. 1, т. 6 от наредбата се определя за моторни превозни средства, селскостопански машини и други по застрахователната стойност.

От осем лица[338] са декларирани моторни превозни средства, но не са приложени документи, удостоверяващи застрахователната им стойност, в несъответствие с чл. 15, ал. 3, т. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[339].

7.2.13. Съгласно чл. 15, ал. 3, т. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.), в декларацията по образец, се посочва общият годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари

---

[333] А. Ф.
[334] Одитни доказателства №№ I-203, I-219 и I-231
[335] А. Ф.
[336] Одитни доказателства №№ I-203, I-219 и I-231, I-232 и I-233
[337] Одитно доказателство № I-12
[338] Декларации вх.№№ 94-18-5227-1 от 29.11.2018 г., 94-18-5599 от 14.12.2018 г., 94-18-5457 от 04.12.2018 г., 94-18-5572 от 12.12.2018 г., 94-18-5568 от 12.12.2018 г. вх.№№ 94-19-5912 от 28.11.2019 г., 94-19-5911 от 29.11.2019 г. и 94-19-5950 от 29.11.2019 г.
[339] Одитно доказателство № I-203

от търговска дейност и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.

При извършената проверка е установено, че в несъответствие с изискванията на чл. 15, ал. 3, т. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.):

а) в декларациите на седем лица с посочена месторабота, не са декларирани доходи за предходната година, или служебни бележки от Бюрото по труда – гр. Банско, удостоверяващи наличието на регистрация, в случай, че лицата са безработни, в несъответствие с чл. 15, ал. 3, т. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[340];

б) към една декларация от лицето са представени осем броя платежни документи, които не са преведени на български език[341];

в) към други две декларации от лицата са приложени единствено разпореждания за отпускане на пенсия, издадени от Териториално поделение на Националния осигурителен институт – Благоевград[342].

7.2.14. Съгласно чл. 15, ал. 3, т. 9 от Наредбата за общинските жилища (отм.), в декларацията по образец, се посочва, че за неверни данни кандидатът е съгласен да бъде изключен от картотека за срок от пет години.

Образецът на декларация, утвърден от кмета на общината образец не съдържа текст, че за неверни данни кандидатът е съгласен да бъде изключен от картотека за срок от пет години, в несъответствие с чл. 15, ал. 3, т. 9 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[343].

7.2.15. Съгласно чл. 10, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.), преди издаване на заповедта на кмета на общината за настаняване от членовете на семейството се подава декларация за семейно и имотно състояние.

Преди издаване на две заповеди за настаняване в общинско жилище, от лицата[344] не са подадени декларации за семейно и имотно състояние, в несъответствие с чл. 10, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[345].

7.2.16. Съгласно чл. 25, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.), настаняването се извършва по утвърдения годишен списък, със заповед на кмета на общината, представена актуална декларация по образец и след подписана от титуляра по заповедта декларация по образец за познаване на нормите на чл. 46 и чл. 65 от ЗОС.

От кмета на общината не е утвърден образец на декларация по чл. 25, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[346] и от 21 лица, настанени в общински жилища не са подписани декларации за познаване на нормите на чл. 46 и чл. 65 от ЗОС, в несъответствие с чл. 25, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[347].

7.2.17. Съгласно чл. 11, ал. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.), предаването на общинското жилище се извършва с приемо-предавателен протокол.

През 2019 г. и 2020 г. предаването на всички отдадени под наем 21 общинските жилища не е извършено с приемо-предавателен протокол, в несъответствие с чл. 11, ал. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[348].

---

[340] Одитни доказателства №№ I-203, I-215, I-218, I-220, I-224, I-225, I-234 и I-235
[341] Одитно доказателство № I-203 и I-226 - I-231
[342] Одитни доказателства №№ I-203, I-218, I-220, I-225 и I-236
[343] Одитни доказателства №№ I-203 и I-237
[344] Л.К. и И.К.
[345] Одитни доказателства №№ I-203 и I-238
[346] Одитно доказателство № I-203
[347] Одитно доказателство № I-203
[348] Одитно доказателство № I-203

7.3. При извършената проверка за съответствие на връчването на заповедите на кмета на общината за настаняване в общински жилища и сключването на договорите с изискванията на правната рамка е установено:

7.3.1. През 2019 г. от кмета на общината са издадени 11 настанителни заповеди, които са връчени на лицата с разписка, срещу подпис. Заповедите на кмета на общината са съобщени в тридневен срок от издаването им на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството, чрез публикуването им на интернет страницата[349] на общината, в Раздел „Публични регистри“, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г.)[350].

През 2020 г. от кмета на общината са издадени 10 настанителни заповеди, които са връчени на лицата по пощата, с обратна разписка, от тях:

а) седем заповеди за настаняване са съобщени в тридневен срок от издаването им на всички заинтересовани лица[351];

б) върху известието за доставяне на една заповед за настаняване не е вписана дата на изпращането от общината[352];

в) върху известията за доставяне на други две заповеди за настаняване от 08.05.2020 г. не е вписана дата на изпращането им от общината. На обратните разписки има дата на пощенското клеймо на Пощенската станция - с. Места, Община Банско съответно 14.05.2020 г. и 15.05.2020 г.[353].

Поради това, одитният екип не може да изрази становище спазен ли е срокът, определен в чл. 61 от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г.) за съобщаване на трите заповеди от 2020 г. на кмета на общината за настаняване в общински жилища на гражданите и техните семейства.

Всички заповеди от 2020 г. за настаняване са съобщени в тридневен срок от издаването им на лицата, които не са участвали в производството, чрез публикуването им на интернет страницата на общината[354] в Раздел „Публични регистри“[355].

7.3.2. Договорите с определените наематели са сключени след изтичане на 14-дневен срок от съобщаването на заповедта на заинтересованите лица и организации, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК.

В договорите за наем съдържат: подробно описание на предоставения под наем имот – общинско жилище, срокът, за който се предоставя жилището, наемната цена, която се дължи, в какви срокове, санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота, условия за прекратяване. Наемната цена е определена в съответствие с базисните наемни цени, съгласно решение[356] на общинския съвет[357].

В договорите за наем на общински жилища не са включени клаузи наемателите да заплащат такса за битови отпадъци в несъответствие с чл. 11, ал. 1 от ЗОС и във връзка с чл. 232 от ЗЗД. За преустановяване на нарушенията и привеждане на дейността в съответствие с правната рамка е необходимо договорите да бъдат анализирани и изменени, съобразно изискванията на ЗМДТ, ЗОС, ЗЗД и останалите относими нормативни актове[358].

---

[349] http://213.91.162.138:8081/Registers/ZAPKMET
[350] Одитни доказателства №№ I-24 и I-203
[351] Одитно доказателство № I-203
[352] Одитно доказателство № I-203
[353] Одитни доказателства №№ I-203 и I-243
[354] http://213.91.162.138:8081/Registers/ZAPKMET
[355] Одитно доказателство № I-203
[356] Решение № 559 от 12.08.2013 г. на общинския съвет
[357] Одитно доказателство № I-239
[358] Одитно доказателство № I-203

7.4. Съгласно чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС, наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца.

При извършената проверка е установено:

а) към 31.12.2020 г. наемателят по Договор № Д-ОС-34 от 01.06.2020 г. дължи на общината три месечни наема, в общ размер 60 лв. Срокът на договора е до 31.12.2020 г. След одитирания период, дължимият наем, ведно с дължимата лихва, е внесен[359];

б) към 31.12.2020 г. наемателят по Договор № Д-ОС-35 от 01.06.2020 г. дължи на седем месечни наема, в общ размер 184,80 лв. Срокът на договора е до 31.12.2020 г.[360];

в) към 31.12.2020 г. наемателят по Договор № Д-ОС-40 от 01.06.2020 г. дължи седем месечни наема, в общ размер 157,50 лв.. Срокът на договора е до 31.12.2020 г. [361];

г) към 31.12.2019 г. наемателят по Договор № Д-ОС-7 от 04.02.2019 г. дължи пет месечни наема, в общ размер 132 лв.. Срокът на договора е до 31.12.2019 г. [362].

От Община Банско не са предприети действия за прекратяване на договорите (букви „б“ „в“ и „г“) и за събиране на вземанията по законовоустановения ред. Нарушен чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС.

За останали 17 договора при одита е установено, че в съответствие с изискванията на ЗОС и клаузите н договорите, дължимите наеми са внесени от наемателите, като при неплащане на наемната цена в срок е събрана законната лихва.

7.5. През 2019 г. и 2020 г. със Заповеди №№ 03-19-8 от 10.01.2019 г. и 03-20-80 от 08.05.2020 г. на кмета на общината за настаняване в общинско жилище[363], с площ 65.04 кв.м.[364], е определена месечна наемна цена от 29,27 лв., а с договорите за наем на общинското жилище е определена месечна наемна цена от 22,05 лв., с площ от 49 кв.м.[365]. Посочената площ на жилището в съставения акт за частна общинска собственост е 65.04 кв.м.[366].

Причините за установените несъответствия при определянето на по-ниска месечна наемна цена за жилищни имоти - общинска собственост са: проформа/формално осъществен контрол за законосъобразност преди сключването на договорите за наем; не са идентифицирани съществени/високи рискове и писмено не са въведени адекватни и ефективни контролни дейности.

За срока на Договори №№ Д-ОС-10 от 04.02.2019 г. и Д-ОС-39 от 01.06.2020 г., от наемателя са платени 129,96 лв. по-малко (по договора за 2019 г. - 79,42 лв. и по договора за 2020 г. - 50,54 лв.) и по бюджета на общината са постъпили по-малко приходи[367].

Причините за установените несъответствия при отдаването под наем на общински жилища с правната рамка са: липсата писмено въведени правила/процедури, които да определят реда и последователността на действията, правата, задълженията и отговорностите на отделните звена и длъжностни лица, в т. ч. взаимодействие и обмен на информация между тях, във връзка с отдаването под наем на жилищни имоти, администрирането на приходи от наем и предприемане на действия за събиране на просрочените задължения от наеми; неосъществяването на контрол върху дейността на служителите от отдел „Общинска собственост и гори“; формално/проформа осъществяван

[359] Одитни доказателства №№ I-24 и I-203
[360] Одитни доказателства №№ I-203 и I-242
[361] Одитно доказателство № I-203
[362] Одитни доказателства №№ I-203 и I-241
[363] Заповеди №№ 03-19-8 от 10.01.2019 г. и 03-20-80 от 08.05.2020 г.
[364] ул. „Драма“ № 1, вх. Д, ет. 5, ап. 14
[365] Одитни доказателства №№ I-203 и I-243
[366] Одитно доказателство № I-244

контрол за законосъобразност от юрист преди издаването на заповедите на кмета на общината са настаняване и преди сключването на договорите.

В резултат на това отдаването под наем на общински жилища през одитирания период е осъществено в несъответствие с правната рамка и договорите.

8. Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост

8.1. Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – частна общинска собственост

Съгласно чл. 10, ал. 1 от ЗМДТ, с данък върху недвижимите имоти се облагат разположените на територията на страната поземлени имоти, сгради и самостоятелни обекти в сгради в строителните граници на населените места и селищните образувания, както и поземлените имоти извън тях, които според подробен устройствен план имат предназначението по чл. 8, т. 1 от Закона за устройство на територията и след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон. Съгласно чл. 24, ал. 1, т. 1 от ЗМДТ, освобождават се от данък общините, за имотите – публична общинска собственост.

За осем (11 на сто) от общо 98 имота – частна общинска собственост, подлежащи на декларираме, от данъчно задълженото лице - Община Банско не са подадени данъчни декларации по чл. 14, ал. 1 от ЗМДТ, въпреки наличие на основание за това и съответно през одитирания период не са определени и внесени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци. Нарушени са чл. 14, ал. 1 и чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 1.01.2010 г.)[368].

8.2. Заплащане на такса за битови отпадъци за имотите – публична общинска собственост

Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 1.01.2010 г.), таксата по чл. 62 от закона се заплаща от лицата по чл. 11 от ЗМДТ.

За два (3 на сто) от общо 79 имота – публична общинска собственост, подлежащи на декларираме, от данъчно задълженото лице - Община Банско не са подадени данъчни декларации по чл. 14, ал. 1 от ЗМДТ, въпреки наличие на основание за това и съответно през одитирания период не е определена и внесена такса за битови отпадъци. Нарушени са чл. 14, ал. 1 и чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 1.01.2010 г.)[369].

Причина за установените нарушения при заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост е липсата на координация и взаимодействие между структурните звена на общинската администрация и неосъществяването на контрол върху работата на служителите в процеса, свързан с имотите – общинска собственост.

Заплащането на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка.

---

[368] Одитни доказателства №№ I-245 и № I-246

[369] Одитни доказателства №№ I-245 и № I-246

8.3. Заплащане на такса за битови отпадъци за имоти – публична и частна общинска собственост, които са отдадени под наем.

8.3.1. През одитирания период са действащи 120 договора за наем на общински имоти, в т.ч. 71 договора[370], сключени през 2019 г. и 2020 г. и 49 договора[371], сключени преди 01.01.2019 г.[372].

В чл. 9 и чл. 13 на 53 договора (44 на сто от договорите) е уговорено плащане на такса за битови отпадъци от наемателите, в т.ч.: 38 договора за наем[373], сключени през 2019 г. и 2020 г. и 15договора за наем[374] , сключени преди 01.01.2019 г.[375].

В 67 договора (56 на сто) не са включени клаузи за плащане на такса за битови отпадъци от наемателите, в т.ч.: 33договора за наем[376], сключени през 2019 г. и 2020 г. и 34 договора за наем[377], сключени преди 01.01.2019 г. [378];

Дължимата такса за битови отпадъци на отдадените под наем имоти – общинска собственост за 2019 г. и 2020 г. е платена от общината, след което е начислена за плащане от наемателите им[379]:

а) за 2019 г. по партидите на 29 наематели на общински имоти са начислени задължения за такса за битови отпадъци, в общ размер 2 314,77 лв. (главница)[380].

От наемателите по 19 договора[381] е платена такса за битови отпадъци, в общ размер 1 677,68 лв. (главница) и остават дължима такса от 10 наематели[382] - 637,09 лв. (главница)[383];

б) за 2020 г. по партидите на 38 наематели на общински имоти[384] са начислени задължения за такса за битови отпадъци в размер 3 531,49 лв. (главница).

По 24 договора за наем[385] е платена такса за битови отпадъци, в общ размер 2 501,39 лв. (главница).

---

[370] 37 договора за отдаване под наем на имоти ЧОС и 34 договора за отдаване под наем на имоти ПОС
[371] 22 договора за отдаване под наем на имоти ЧОС и 27 договора за отдаване под наем на имоти ПОС
[372] Одитни доказателства №№ I-24, I-252, I-253, I-254, I-255 и I-256
[373] 16 договора за отдаване под наем на имоти ЧОС и 22 договора за отдаване под наем на имоти ПОС
[374] 9 договора за отдаване под наем на имоти ЧОС, и 6 договора за отдаване под наем на имоти ПОС
[375] Одитно доказателство № I-256
[376] 21 договора за отдаване под наем на имоти ЧОС и 12 договора за отдаване под наем на имоти ПОС
[377] 13 договора за отдаване под наем на имоти ЧОС, и 21 договора за отдаване под наем на имоти ПОС
[378] Одитно доказателство № I-256
[379] Одитно доказателство № I-256
[380] в т.ч. 9 договора за наем сключени през одитирания период (8 договора за отдаване под наем на имоти ЧОС и 1 договор за отдаване под наем на имот ПОС), и 20 договора за наем на общински имоти сключени преди 01.01.2019 г.[380] (18 договора за отдаване под наем на имоти ЧОС, и 2 договора за отдаване под наем на имоти ПОС)
[381] в т.ч. по 3 договора за наем на имоти ЧОС, сключени през одитирания период и по 16 договора за наем на общински имоти сключени преди 01.01.2019 г. (14 договора за отдаване под наем на имоти ЧОС, и 2 договора за отдаване под наем на имоти ПОС),
[382] в т.ч. по 6 договора за наем сключени през одитирания период (5 за отдаване под наем на имоти ЧОС и един договор за отдаване под наем на имот ПОС), и 4 договора за отдаване под наем на имоти частна общинска собственост, сключени преди 01.01.2019 г.
[383] Одитни доказателства №№ I-252, I-257, I-258, I-259 и I-260
[384] в т.ч. 18 договора за наем сключени през одитирания период (14 договора за отдаване под наем на имоти ЧОС и 4 договора за отдаване под наем на имоти ПОС), и 20 договора за наем на общински имоти сключени преди 01.01.2019 г. (18 договора за отдаване под наем на имоти ЧОС, и 2 договора за отдаване под наем на имоти ПОС).
[385] в т.ч. по 8 договора за наем сключени през одитирания период (6 договора за отдаване под наем на имоти ЧОС и 2 договора за отдаване под наем на имоти ПОС), и 16 договора за наем на общински имоти сключени преди 01.01.2019 г. (14 договора за отдаване под наем на имоти ЧОС, и 2 договора за отдаване под наем на имоти ПОС)

Към 31.12.2020 г. от наемателите по 14 договора[386] са дължими 1 030,10 лв. (главница)[387] и от общинската администрация не са предприети действия за събирането им. Със несъбраната такса за битови отпадъци от наемателите в общ размер 1 667,19 лв.

8.3.2. През 2019 г. и 2020 г. от общината не са издадени фактури за плащането на съответната част от дължимата такса за битови отпадъци от 66 ползватели, в резултат на което в приход на общината не са възстановени направените от общината разходи, в общ размер 29 962,70 лв. (2019 г. – 15 305,23 лв. и .2020 г. – 14 657,47 лв.)[388].

Нарушени са чл. 9 и чл. 13 от сключените договори, чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост, както и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно спазването на принципа за законосъобразност при управлението на публичните средства и дейности.

Причините за установените нарушения при плащането на такса за битови отпадъци за отдадените под наем имоти – общинска собственост е липсата на координация и взаимодействие между структурните звена на общинската администрация; неосъществяването на контрол по изпълнението на договорите и контрол върху работата на служителите в процеса, свързан с имотите – общинска собственост.

Заплащането на такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост, отдадени под наем е в частично съответствие с правната рамка.

9. Приходи от наеми по бюджета на общината и действия за събиране на просрочени вземания

9.1. Съгласно приетата Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2019 г. са предвидени приходи от наеми в размер 250 000 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем[389]. Към 31.12.2018 г. просрочените вземания от наеми са в общ размер 93 575 лв.[390].

По бюджета за 2019 г. са планирани приходи от наеми на имущество и земя в размер 404 048 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2019 г. и просрочените вземания от наеми към 31.12.2018 г., в съответствие с изискването на чл. 94, ал. 3, т. 4 от ЗПФ.

Разликата между планираните приходи в годишната програма и бюджета на общината се дължи на това, че в приходите по бюджета на общината са включени и приходите от наем на второстепенните разпоредители с бюджет[391].

Към 31.12.2019 г. са реализирани приходи от наеми на имущество и земя в размер 390 053 лв. или 96 на сто от планираните. Към 31.12.2019 г. просрочените вземания от наеми са 101 772 лв. по 158 договора[392].

9.2. Съгласно приетата Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2020 г. са предвидени приходи от наеми в размер на 213 600 лв. от

---

[386] в т.ч. по 10 договора за наем сключени през одитирания период (8 договора за отдаване под наем на имоти ЧОС и 2 договора за отдаване под наем на имоти ПОС), и 4 договора за отдаване под наем на имоти частна общинска собственост, сключени преди 01.01.2019 г.
[387] Одитни доказателства №№ I-252, I-257, I-258, I-259 и I-260
[388] Одитни доказателства №№ I-252, I-261, I-265 и I-266
[389] Одитно доказателство № I-15
[390] Одитно доказателство № I-247
[391] Одитно доказателство № I-23
[392] Одитни доказателства №№ I-248 и I-249

имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем[393]. Към 31.12.2019 г. просрочените вземания от наеми са в общ размер 101 772 лв.

По бюджета за 2020 г. са планирани приходи от наеми на имущество и земя в размер 404 048 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2020 г., просрочените вземания от наеми към 31.12.2019 г., в съответствие с чл. 94, ал. 3, т. 4 от ЗПФ и прогнозните приходи от второстепенните разпоредители.

Към 31.12.2020 г. събраните приходи от наеми на имущество и земя са 348 118 лв. - 86 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината. Към 31.12.2020 г. несъбраните вземания от наеми са 108 529 лв. по 125 договора[394].

Планирането, реализирането на приходи от наеми са в съответствие с правната рамка и договорите.

9.3. За одитирания период общината има просрочени вземания по 283 бр. договора за наем на имоти – общинска собственост (към 31.12.2019 г. – по 158 бр. договора и към 31.12.2020 г. – по 125 договора). Одитните процедури са изпълнени въз основа на нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. При одита е извършената проверка на предприетите действия за събиране на просрочените вземания от наеми по 23 договора (към 31.12.2019 г. - 10 бр. към 31.12.2020 г. - 13 бр.)[395].

9.3.1. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното и неплащане в срок.

При извършената проверка е установено:

а) от проверените 23 договора с просрочени задължения, за 12 договора (52 на сто от тях), от общината не са предприети действия за прекратяване на наемните правоотношения с наемателите на имоти – общинска собственост, поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното и неплащане в срок[396]. Нарушен е чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС;

б) при 10 договора, или 43 на сто от проверените, от общината са предприети действия за прекратяване на наемните правоотношения с наемателите, поради неплащане на наемната цена, в съответствие с чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС[397];

в) по един договор задълженията от 52,74 лв. (главница) са възникнали след изтичането на срока на договора (14.01.2019 г.) и са натрупани до сключването на нов договор от лицето[398].

9.4. Съгласно чл. 417 от ГПК, че заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение на вземането. Съгласно чл. 111, буква „в“ от ЗЗД, с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания.

При извършената проверка е установено:

а) за 10 (43 на сто) от проверените договори с просрочени задължения от наеми (към 31.12.2019 г. - четири договора и към 31.12.2020 г. - шест договора), задълженията са възникнали в периода от 2015 г. до 2020 г. и са в общ размер 33 128,61 лв. (2019 г. - 16 875,76 лв. и 2020 г. - 16 252,85 лв.). За тях от общинската администрация са предприети действия за

[393] Одитно доказателство № I-15
[394] Одитни доказателства №№ I-250 и I-251
[395] Одитни доказателства №№ I-268, I-269, I-270, I-271 и I-272
[396] Одитни доказателства №№ I-268 и I-272
[397] Одитни доказателства №№ I-268 и I-272
[398] Одитни доказателства №№ I-272 и I-273

събиране на вземанията по реда на чл. 417 от ГПК и в резултат на това са събрани 3 449,09 лв. (главница) и остават дължими 29 679,52 лв. (главница)[399];

б) за четири (17 на сто) от проверените договори с просрочени задължения от наеми, задълженията, в общ размер 5 620,02 лв., са възникнали в периода от 2017 г. до 2020 г. От общинската администрация не са предприети действия за събиране на вземанията по реда на чл. 417 от ГПК. Частично по тях са погасени 1 101,87 лв. и остават дължими 4 518,15 лв.[400].

В резултат на това по договор със задължения, в размер 1 346,28 лв., възникнали в периода м. април – м. декември 2017 г., към 31.12.2020 г. е изтекъл тригодишния давностен срок по чл. 111, буква „в“ от ЗЗД и същите са погасени по давност[401].

За останалата сума на несъбраните вземания - 3 171,87 лв., съществува риск да изтекат давностните срокове без от наемателите да бъдат събрани просрочените публични вземания;

в) за девет (39 на сто) от проверените договори с просрочени задължения от наеми на имоти – общинска собственост, задълженията са в общ размер 11 330,13 лв. и не са предприети действия за събиране на вземанията по реда на чл. 417 от ГПК.

Задълженията са платени от наемателите със закъснение, ведно с дължимите лихви[402].

Причините за установените несъответствия при планирането на приходите от наеми по бюджета и годишните програми, реализирането на приходите, както и предприетите действия за събиране на просрочените вземания от наеми на имоти – общинска собственост са липсата на писмено въведени вътрешни правила/процедури, които да определят реда, последователността на действия, правата, задълженията и отговорностите на отделните звена и длъжностни лица, в т.ч. взаимодействие и обмен на информация между тях, във връзка с предприемане на действия за събиране на просрочените задължения от наеми; не са идентифицирани съществени/значими рискове в процеса и не са въведени адекватни и ефективни контролни дейности.

В резултат на това действията за събиране на просрочени вземания от наеми са в частично съответствие с правната рамка и договорите.

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с управлението на имоти – общинска собственост са осъществени в несъответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Съдържанието на програмите за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2019 г. и 2020 г. е в частично съответствие с изискванията на ЗОС

При актуването на имотите – общинска собственост е установено: със заповед на кмета на общината не са упълномощени длъжностни лица за съставяне на АОС и за воденето на главните регистри за публичната общинска собственост и частната общинска собственост, и публичният регистър за разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост; четири АОС са предоставени за вписване в службата по вписванията със закъснение; изпратени са със закъснение преписи на АОС до определените от ЗОС и Наредба № 8 от 2009 г. лица и институции; за актувани поземлени имоти не са съставени нови АОС, след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на с. Гостун; върху АОС на имот, които е престанал да бъде собственост на общината, не е отбелязано, че същият е отписан.

При задължителното застраховане на имотите – общинска собственост е допуснато е самоучастие срещу риск „земетресение“.

---

[399] Одитни доказателства №№ I-268, I-269, I-270, I-271 и I-272

[400] Одитни доказателства №№ I-269, I-270 и I-272

[401] Одитни доказателства №№ I-272 и I-274

[402] Одитни доказателства №№ I-268, I-269, I-270, I-271, I-272, I-275 и I-276

Отдаването под наем на имоти след провеждане на търг/конкурс и без провеждането на търг осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: търгове са проведени по-рано от 30 дни от датата на публикуването на обявата за тях; поставени изисквания в тръжната документация за представяне от участниците на документ, удостоверяващ наличие или отсъствие на задължения към общината и удостоверение за актуално състояние; проведени са търгове и са сключени договори без да е прието решение от общинския съвет; незаконосъобразно на членове на комисиите по провеждане на търговете, които са служители в общинската администрация са определени и изплатени възнаграждения; проведени са търгове от комисии с незаконосъобразен състав (осем търга са проведени при непълен състав на комисиите и в съставите на комисиите не са включени кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация при провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем на имоти е на територията на кметството) и в резултат на това са сключени незаконосъобразни договори; не е удостоверена датата, на която протоколът на комисията е предаден на кмета на общината; до участие в търговете са допуснати участници, които не са представили всички изискващи се документи; заповед на кмета на общината за спечелилите търгове не е съобщена на заинтересованите лица в тридневен срок от издаването ѝ; в заповедите за определяне на спечелилия търга участник не са определени условията за плащане; незаконосъобразно са сключени договорите преди влизане в сила заповедта на кмета на общината; сключените договори за наем не са вписвани в главните регистри за публична и частна общинска собственост; договорите със срок по-дълъг от една година не са вписани в АВп; сключени са договори за наем след определения срок; не са освободени депозитите на участници в търговете; за предаване на отдадените под наем имоти не са подписани приемо-предавателни протоколи; като гаранция за изпълнение на договорите не са задържани внесените депозити; не са спазени сроковете за плащане на наемната цена по договори за отдаване под наем на земеделски земи.

Отдаването под наем на общински жилища е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: с решение от общинския съвет не е определено предназначението на общинските жилища,; не са утвърдени правила за работа на комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани от общински жилища; от комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са съставени и обявени проект на картотека на лицата с жилищни нужди; от комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са съставени и обявени списъци на гражданите, които ще бъдат настанени под наем; в законоустановения срок от комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са съставени и обявени окончателен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем; в списъка за настаняване под наем в общинско жилище през 2019 г. са включени лица, преди картотекирането им; в общински жилища са настанени граждани и техните семейства, от които не са представени документи, доказващи декларираните от тях данни; лице, регистрирано като едноличен търговец е настанено в общинско жилище; в утвърдения образец на декларация не е вписан текст, че за неверни данни кандидатът е съгласен да бъде изключен от картотека за срок от пет години; не е утвърден образец на декларация по чл. 25, ал. 1 от Наредбата за жилищата (отм.) за познаване на нормите на чл. 46 и чл. 65 от ЗОС; шест лица са настанени в общински жилища, без да са отговаряли на условията определени в Наредбата за жилищата (отм.); несъответствие между определената наемна цена в заповедите на кмета на общината за настаняване в общинско жилище и тази в сключените договори за наем, в резултат на които от наемателя е платен наем в по-малък размер.

За осем (11 на сто) от общо 98 имота – частна общинска собственост и за два (3 на сто) от общо 79 имота – публична общинска собственост, подлежащи на декларираме, от данъчно задълженото лице - Община Банско не са подадени данъчни декларации и не са определени и внесени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци. В договорите за отдаване под наем на имоти – общинска собственост не са включени клаузи за плащане на такса за битови отпадъци от наемателите; от наематели на общински имоти не е платена такса за битови отпадъци; от общината не са издадени фактури за плащането на съответната част от дължимата такса за битови отпадъци от 66 ползватели. Договори с просрочени задължения от наеми не са прекратени, въпреки наличие на основание за това; не са предприети действия за събиране на просрочени вземания от наеми, поради което част от вземанията са погасени по давност и са пропуснати приходи по общинския бюджет.

Установените несъответствия с правната рамка, които са количествено измерими са в общ размер 195 371,73 лв. (незаконосъобразно сключени договори преди влизане в сила заповедите на кмета на общината – 1 859,67 лв.; сключени договори без да е прието решение на общинския съвет – 22 117,86 лв.; незадържани депозити като гаранция по изпълнение на договорите - 3 300 лв.; невъзстановени депозити за участие – 2 959,70 лв.; проведени публични търгове при състав на комисиите в нарушение на законовите изисквания и са сключени договори – 117 566,21 лв.; неправилно определени наемни цени – 729,48 лв.; отдадени земеделски земи без провеждане на търг/конкурс – 23,60 лв.; несъбрани приходи от наем на общински жилища – 474,30 лв.; внесен по-малко наем на общинско жилище – 129,96 лв.; неплатена такса за битови отпадъци от наематели на нежилищни имоти – общинска собственост – 30 992,80 лв.; погасени по давност просрочени вземания от наеми, за които не са предприети действия за събирането им по реда на ГПК – 1 346,28 лв., просрочени вземания от наеми, за които не са предприети действия за събирането им по реда на ГПК – 3 171,87 лв., незаконосъобразно изплатени възнаграждения на членовете на комисиите – 10 700 лв.), които са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст). СФУК при управлението с имоти – общинска собственост не е ефективна.

III. Разпореждане с имоти – общинска собственост

1. Разпореждане с имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс.

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, ПВп, НРПУРОИ (отм.), НРУПТК (отм.), решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са проведени осем публични търгове за разпореждане с имоти – общинска собственост (2019 г. – седем и 2020 – един), които са проверени при одита.

Публичните търгове за продажба на имоти – общинска собственост са проведени въз основа на решения от 27.09.2018 г., 27.09.2018 г., 29.11.2018 г., 24.04.2019 г., 24.04.2019 г., 27.06.2019 г., 27.08.2019 г., 31.07.2020 г. на общинския съвет[403] и заповеди от 15.02.2019 г.; 22.03.2019 г., 22.03.2019 г., 18.07.2019 г., 08.10.2020 г., 13.12.2019 г., 13.12.2019 г., 13.12.2019 г. на кмета на общината[404].

[403] Решения №№ 827 от 27.09.2018 г.; 828 по 27.09.2018 г.; 870 от 29.11.2018 г.; 968 от 24.04.2019 г.; 1000 от 24.04.2019 г.; 1000 от 27.06.2019 г.; 1055 от 27.08.2019 г.; 195 от 31.07.2020 г.;

[404] Заповеди №№ 03-19-32 от 15.02.2019 г.; 03-19-43 от 22.03.2019 г.; 03-19-44 от 22.03.2019 г.; 03-19-95 от 18.07.2019 г.; № 03-20-182 от 08.10.2020 г.; 03-19-155 от 13.12.2019 г.; 03-19-157 от 13.12.2019 г.; 03-19-156 от 13.12.2019 г.

1.1. При одита е установено съответствие при провеждането на публичните търгове с изискванията на ЗОС, НРПУРОИ (отм.) и НРУПТК (отм.) по отношение на:

а) разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост са извършени по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите са определени от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители. Определянето от общинския съвет на началните тръжни цени е в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС;

б) утвърждаването на тръжните документации и крайният срок за приемане на заявления за участие със заповедите за провеждане на търговете е в съответствие с чл. 3, ал. 4 от НРУПТК;

в) обявяването на търговете в един местен вестник е най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявления за участие в търговете;

г) изготвянето от комисиите на протоколи за резултатите от проведените търгове е в съответствие с чл. 11 от НРУПТК (отм.);

д) издаването на заповедите на кмета на общината за определяне на лицата, спечелили търга и издаването им в седемдневен срок от запознаването на кмета на общината с протоколите на комисиите е в съответствие с чл. 12, ал. 1 и ал. 2 от НРУПТК (отм.);

е) заповедите на кмета на общината са съобщени на заинтересованите лица в тридневен срок от издаването им, в съответствие с чл. 61 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г. и ДВ, бр. 77 от 2018 г.). Договорите са сключени след изтичане на 14-дневния срок от съобщаването на заповедите на кмета на общината, в съответствие с чл. 90 от АПК;

ж) възстановяването на депозитите на необжалвалите участници в търга след изтичане на срока за обжалване е в съответствие с чл. 12, ал. 4 от НРУПТК (отм.);

з) предаването на имотите, предмет на разпоредителните сделки с приемо-предавателни протоколи, в съответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.;

и) вписване на договорите в АВп, е в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС, чл. 112, буква „а“ от ЗС и чл. 4, буква „а“ от ПВп[405].

1.2. При седем от проверените търгове (90 на сто), в заповедите на кмета на общината за откриване на търговете и в документацията за участие е поставено изискване към участниците в търга (еднолични търговци и юридически лица) за представяне на удостоверение за актуално състояние, валидно към датата на търга в несъответствие с чл. 23, ал. 6 от Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел и чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД[406].

С въвеждането на изискване за представяне на удостоверение за актуално състояние по отношение на едноличните търговци и юридическите лица е създадена необоснована административна тежест за участниците в търга, като по този начин е ограничена конкуренцията.

1.3. Съставът на комисиите за провеждане на публични търгове за разпореждане с имоти – частна общинска собственост, за имоти на територията на кметствата в общината е определен със заповеди на кмета на общината.

Със Заповед № 03-20-202 от 05.11.2020 г. на кмета на общината е назначена комисия за провеждане на един търг, а със Заповед № 03-20-11 от 16.01.2020 г. е назначена комисия за провеждането на три търга. В състава на комисиите за провеждане на четирите публичните търгове за имоти на територията на гр. Добринище, не е включен кмета на кметството или определен от него служител, в нарушение на чл. 8, ал. 7 от ЗОС и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от

[405] Одитни доказателства №№ I-279, I-280, I-281, I-282, I-283, I-284, I-285, I-286

[406] Одитни доказателства №№ I-278, I-277, I-279, I-280, I-281, I-282, I-283, I-284, I-285

ЗФУКПС относно законосъобразното управление на публичните средства[407].

В резултат на това търговете са проведени със състав на комисиите в нарушение на ЗОС и са сключени четири договора, на обща стойност 65 916,70 лв.

Причината за установеното е неефективен контрол, осъществен от юрист при съгласуването на заповедите на кмета на общината за определяне състава на комисията, като това е довело до провеждане на търговете при незаконосъобразен състав на комисията.

1.4. В чл. 3, ал. 6 от НРУПТК (отм.) е определено, че кметът на общината издава заповед за провеждане на търга, най-късно в деня на провеждането му. Комисията по провеждане на търга се състои от пет или седем членове. В състава на комисията се включват трима общински съветници, длъжностни лица от общинска администрация, правоспособен юрист и двама резервни членове, един от които юрист.

При шест от проверените случаи (80 на сто) видно от протоколите от 20.08.2019 г., 18.03.2019 г. и 21.01.2020 г. [408], в комисиите, провели търговете, са взели участие само двама общински съветници, вместо трима, което е в несъответствие с чл. 3, ал. 6, изречение последно от НРУПТК и заповедите на кмета на общината за определяне на комисии[409].

1.5. Във всички проверени случаи, в Заповеди № 03-20-202 от 05.11.2020 г., № 03-20-11 от 16.01.2020 г., № 03-19-59 от 25.04.2019 г.; № 03-20-11 от 16.01.2020 г., № 03-19-125 от 16.08.2019 г., № 03-20-11 от 16.01.2020 г., № 03-19-38 от 12.03.2019 г. и № 03-19-58 от 25.04.2019 г. на кмета на общината за назначаване на комисии за провеждане на публичните търговете с явно наддаване, е определено възнаграждение на членовете на комисиите в размер 20 лв., в несъответствие с КТ (ред. ДВ, бр. 7 от 2018 г. и бр. 79 от 2019 г.), респективно чл. 7, ал. 3 от ЗДСл (ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г. и бр. 79 от 2019 г.)[410].

Предвид това, че служителите в общинската администрация са назначени по трудово или служебно правоотношение и са включени в състава на комисия за провеждане на търгове и конкурси, не се дължи допълнително възнаграждение за работата им като членове на комисията. Общият размер на изплатените възнаграждения за одитирания период е в размер 1 120 лв.[411].

Причина за установеното несъответствие е незаконосъобразният текст на чл. 3, ал. 7 от НРУПТК (отм.) за определяне на възнаграждение на членовете на комисиите по провеждане на търговете, в резултат на което на служителите незаконосъобразно са изплатени възнаграждения за участието им в тръжни комисии.

1.6. При одита е установено, че на два търга (25 на сто) от проведените осем търга с явно наддаване се е явил/останал след декласиране един кандидат и съответно сделките са сключени по първоначална тръжна цена[412].

Търгът с явно наддаване е състезателна процедура и за нейното реално провеждане е необходимо да се извършат наддавателни предложения (при спазване на стъпката на наддаване), т.е. при търг с явно наддаване, кандидатът да се обявява за спечелил по начална тръжна цена, увеличена с една стъпка на наддаване. По този начин и доходът на общината би бил по-голям. В резултат на определения ред в чл. 8, ал. 3 и ал. 4 от НРПУПТК (отм.)

---

[407] Одитни доказателства №№ I-277; I-278, I-279, I-281, I-283 и I-286

[408] Протоколи от: 20.08.2019 г. (Договор № Д-ОС-94 от 08.10.2019 г.); 18.03.2019 г. (Договор №Д-ОС-28 от 27.05.2019 г.), 21.01.2020 г.
(Д-ОС-18 от 02.03.2020 г.),21.01.2020 г. (Д-ОС-19 от 02.03.2020 г.), 21.01.2020 г. (Д-ОС-20 от 05.03.2020 г.), 10.11.2020 г. (Д-ОС-129 от 29.12.2020 г.)

[409] Одитни доказателства №№ I-278, I-279, I-281, I-282, I-283, I-284 и I-286,

[410] Одитни доказателства №№ I-7, I-277, I-278, I-279, I-280, I-281, I-282, I-283, I-284, I-285 и I-286

[411] Одитни доказателства №№ I-6 и I-7

[412] Одитни доказателства №№ I-282 и I-286

(описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 2.6) по бюджета на общината са постъпили по-малко приходи от разпореждане, в размер 1 830 лв.

При останалите проверени шест търга участниците в тръжните процедури са повече от един и съответно сделките са сключени в съответствие достигнатата тръжна цена.

1.7. Съгласно чл. 45, ал. 4, т. 1 от НОАМТЦУ (отм.), при прехвърляне на собственост или учредяване на ограничени вещни права върху имот – общинска собственост, се заплащат режийни разноски в размер 2 на сто върху цената на имота, предмет на продажба или покупка, съответно на ограничено вещно право, което се учредява. Разпоредбата е отменена с Решение № 269 от 14.02.2020 г. на Административния съд – Благоевград като незаконосъобразна.

Текстът в НОАМТЦУ (отм.) относно заплащането на режийни разноски е в несъответствие/противоречие с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - чл. 111 от ЗМДТ, съгласно който „По производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса.“. По вид таксата, определена със ЗМДТ, е такса за административни услуги и през одитирания период, респективно при приемането на наредбата, размерът и е следвало да бъде определен по реда на чл. 7 - 8 от ЗМДТ, а занапред следва да бъде определен по реда на чл. 115а от ЗМДТ, с който са определени реда и границите/основата за определянето на размера на таксата за всяка административна услуга.

В седем - 90 на сто от проверените случаи (Договори №№ Д-ОС-18 от 02.03.2020 г.; Д-ОС-29 от 06.06.2019 г.; Д-ОС-19 от 02.03.2020 г.; Д-ОС-94 от 08.10.2019 г.; Д-ОС-20 от 05.03.2020 г.; Д-ОС-28 от 27.05.2019 г.; Д-ОС-31 от 14.06.2019 г. **)**, въз основа на заповедите на кмета на общината за определяне на купувач, от купувачите са платени режийни разноски в размер на 2 на сто от цената на имота, предмет на разпореждане, в общ размер 2 021,68 лв. в нарушение на изискванията на ЗМДТ[413].

1.8. Съгласно чл. 62, ал. 3 от ЗОС, върху АОС на имот, който е престанал да бъде собственост на общината, се отбелязва, че е отписан и се посочва основанието за отписването му от актовите книги за общинска собственост и той се съхранява по начина, предвиден в ал. 1. В чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. е регламентирано, че в АОС, раздел 11 „Забележки“ се вписват всички съществени обстоятелства, касаещи статута на имота, предприетите по отношение на него действия на управление и разпореждане, други обстоятелства, възникнали или настъпили след утвърждаването на АОС и неизискващи съставянето на нов акт.

Във всички проверени случаи разпоредителните сделки не са отразени в раздел „Забележки“ на АОС, а е изготвено приложение към него в несъответствие с чл. 62, ал. 3 от ЗОС и чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12. 2009 г.[414].

Една от проверените разпоредителни сделки[415] не е включена в отчета за състоянието на общинската собственост за 2020 г., в несъответствие с изискванията на чл. 66а от ЗОС[416].

Причините за установените нарушения/несъответствия при разпореждането с имоти – общинска собственост след провеждането на публичен търг са, че в процеса не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности, а въведените не са прилагани непрекъснато и последователно от юриста и началника на отдел „Общинска собственост, земеделие и гори“.

---

[413] Одитни доказателства №№ I-278, I-279, I-280, I-281, I-282, I-283, I-284 и I-285

[414] Одитни доказателства №№ I-277, I-278, I-279, I-280, I-281, I-282, I-283, I-284, I-285 и I-286

[415] Договор № Д-ОС-129 от 29.12.2020 г.

[416] Одитни доказателства №№ I-17; I-277 и I-278

Разпореждането с имоти – общинска собственост след провеждането на публичен търг с явно наддаване е осъществено в несъответствие с правната рамка и договорите.

2. Разпореждане с имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс.

2.1. Продажба на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗОС, НРПУРОИ (отм.), Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и договорите.

През одитирания период е сключен един договор за продажба на земя – частна общинска собственост (2019 г.), който е проверен при одита[417].

2.1.1. При проверката е установено, че в съответствие с изискванията на правната рамка:

а) имотът, предмет на продажба е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост в съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС;

б) от купувача е постъпило искане, към което са приложени документи, удостоверяващи правото на собственост и законността на сградата в съответствие с чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 65 от НРПУРОИ (отм.);

в) за извършеното разпореждане е взето решение на общинския съвет, в съответствие с чл. 8, ал. 1 от ЗОС и чл. 67 от НРПУРОИ (отм.);

г) пазарната цена на имота е определена от общинския съвет въз основа на пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител. Определената пазарна оценка на имота е по-висока от данъчната му оценка, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 66 от ЗОС;

д) сключен е договор за продажба на земята със собственика на сградата, след изтичане на срока за обжалване на заповедта на кмета на общината и влизането ѝ в сила, в съответствие с чл. 90 от АПК, и след заплащане на стойността по договора в съответствие с чл. 35, ал. 6 от ЗОС и чл. 67, ал. 4 от НРПУРОИ (отм.);

е) договорът е вписан в Службата по вписванията - гр. Разлог в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС;

ж) от кмета е издадена заповед за отписване на продадения имот от актовите книги на общината, в съответствие с чл. 64, ал. 1 от ЗОС[418].

2.1.2. Заповед № 03-19-25 от 28.01.2019 г. на кмета на общината за продажбата на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда е съобщена на заинтересованото лице на 05.02.2019 г. след определения тридневен срок от издаването ѝ, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г.)[419].

2.1.3. Разпоредителната сделка не е отразена в раздел „Забележки“ на АОС № 2538 от 16.07.2018 г., а е изготвено приложение към него в несъответствие с чл. 62, ал. 3 от ЗОС и чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12. 2009 г.[420].

Причина за установеното е липсата на осъществен ефективен контрол от юриста и началника на отдел „Общинска собственост, земеделие и гори“. В резултат, поради липсата на извършен запис на информация в АОС, са създадени рискове в бъдеще да бъдат извършени повторни разпореждания с вече продаден имот.

---

[417] Договор № Д-ОС-22 от 08.03.2019 г.
[418] Одитни доказателства №№ I-277 и I-287
[419] Одитно доказателство №№ I-277
[420] Одитни доказателства №№ I-277, I-278 и I-287

Продажбата на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда е осъществена в съответствие с изискванията на правната рамка, с изключение на неправилното отразяване на разпореждането в акта за общинска собственост.

2.2. Продажба на общински жилища

Критериите за оценка на съответствие са ЗОС, Наредбата за жилищата (том), Наредбата за жилищата и договори.

През одитирания период са сключени два договора за продажба на общински жилища (2019 г. – един и 2020 г. – един)[421], които са проверени при одита.

При извършената проверка за съответствие на продажбата на общинските жилища с изискванията на правната рамка и договорите е установено:

а) в чл. 45, ал. 1 от Наредбата за жилищата (отм.) е определено, че в едномесечен срок от подаване на молба от лицето се изготвя мотивирана докладна записка до общинския съвет както и оценка на жилището.

Постъпило е заявление от 26.11.2018 г.[422], с предложение за продажба на общинското жилище. На 07.03.2019 г. от кмета на общината внесена докладна записка[423] в общинския съвет, с приложена експертна оценка от 19.02.2019 г. Не е спазен едномесечният срок за изготвяне на докладната записка на кмета на общината, както и на оценката на жилището, предмет на продажбата, в несъответствие с чл. 45, ал. 1 от наредбата за жилищата (отм.), във връзка с чл. 47 от ЗОС;

б) заповедите на кмета на общината за продажбата на жилищата са съобщени на заинтересованите лица в тридневен срок от издаването им, в съответствие с чл. 61 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г. и ДВ, бр. 77 от 2018 г.).

Сключени са Договори №Д-ОС-27 от 20.05.2019 г. и № Д-ОС-130 от 29.12.2020 г., след изтичане на 14-дневния срок от съобщаването на заповедите на кмета на общината, в съответствие с чл. 90 от АПК;

в) на основание на чл. 45, ал. 4, т. 1 от НОАМТЦУ (отм.) при продажбата на имот – общинска собственост по Договор № Д-ОС-27 от 20.05.2019 г., със заповед на кмета на общината[424] са определени и от купувача са платени режийни разноски в размер 454,13 лв., представляващи две на сто от стойността на договора[425], в нарушение на чл. 111 от ЗМДТ;

г) извършените разпоредителни сделки не са отразени в раздел „Забележки“ на АОС № 2565 от 15.01.2019 г. и № 2662 от 29.09.2020 г., а е изготвено приложение към всеки един от тях в несъответствие с чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12. 2009 г.[426];

д) с Договор № Д-ОС-130 от 29.12.2020 г. е извършена е продажба на общинско жилище, представляващо имот – частна общинска собственост[427]. Разпоредителната сделка с общинското жилище не е включена в отчета за състоянието на общинската собственост за 2020 г., в несъответствие е чл. 7 от НРПУРОИ (отм.) във връзка с чл. 66а от ЗОС[428]. В резултат на установеното за местната общност не е осигурена публичност в пълна степен по отношение на продажбата на общински жилища[429].

Причините за установените нарушения/несъответствия при продажбата на общинските жилища е незаконосъобразен текст в НОАМТЦУ (отм.) и осъществен неефективен контрол от

---

[421] Договори № Д-ОС-130 от 29.12.2020 г. и № Д-ОС-27 от 20.05.2019 г.
[422] вх. № 94-18-5294 от 26.11.2018 г.
[423] изх. № 15-19-46 от 07.03.2019 г.
[424] Заповед № 03-19-55 от 23.04.2019 г.
[425] Одитни доказателства №№ I-277, I-278 и I-288
[426] Одитни доказателства №№ I-277, I-278, I-288 и I-289
[427] сграда с идентификатор 02676.501.2553.1.1.
[428] Одитни доказателства №№ I-277 и I-278
[429] Одитни доказателства №№ I-277, I-278 и I-288

началника на отдел „Общинска собственост, земеделие и гори“.

Продажбата на двете общински жилища е извършена в частично съответствие с правната рамка.

2.3. Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината и физически лица или юридически лица и замяна във връзка с прекратяването на съсобственост върху имот между общината и физическо лице

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС, НРПУРОИ (отм.) и договорите.

През одитирания период е сключен един договор за продажба във връзка с прекратяването на съсобственост върху имоти между общината и физически лица (2019 г.), и един договор за замяна във връзка с прекратяването на съсобственост върху имот между общината и физическо лице (2020 г.), които са проверени при одита.

2.3.1. При извършената проверка за съответствие на продажбата във връзка с прекратяването на съсобственост върху имоти между общината и физически лица с изискванията на правната рамка и договорите е установено: имотът[430], предмет на продажбата по договор от 11.04.2019 г.[431] по чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС и чл. 75, ал. 1, т. 3 от НРПУРОИ (отм.) не е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2019 г., като имот, който общината има намерение да предложи за разпореждане, в несъответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС.

Невключването на имота в програмата не е основание за недействителност/нищожност на сделката, но то показва, че програмата не съдържа описание на имотите, които общината има намерение да предложи за разпореждане и е необходимо планирането на дейността в този аспект да бъде подобрено[432].

Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината и физически лица или юридически лица е в съответствие с изискванията на ЗОС.

2.3.2. При извършената проверка на разпоредителната замяна във връзка с прекратяването на съсобственост върху имот между общината и физическо лице е установено:

а) от общинския съвет е прието Решение № 1070 от 20.09.2019 г. за определяне на цена за продажба на имот - частна общинска собственост[433], в размер 25 119,40 лв. и кметът на общината е упълномощен да издаде заповед и сключи договор.

В съответствие с чл. 36, ал. 1, т. 4 от ЗОС и чл. 59, ал. 2, т. 2 от НРПУРОИ (отм.), от кмета на общината е издадена Заповед № 03-20-88 от 14.05.2020 г. за прекратяване на съсобствеността между общината и физическото лице, чрез продажба на частта от имота – собственост на общината.

Въз основа на заповедта на кмета на общината е сключен е Договор № Д-ОС-45 от 02.06.2020 г. за замяна по чл. 36, ал. 1, т. 4 от ЗОС;

б) съгласно чл. 40, ал. 7 от ЗОС, не се допускат замени: 1. когато имотите – собственост на трети лица, са обременени с ипотека или други тежести, отдадени са под наем или под аренда; 2. на общински урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство, срещу нежилищни имоти; 3. на общински имоти с имоти на лица, за които е установено, че без правно основание ползват общински имот, договорите за наем или за вещни права върху общински имоти са прекратени по тяхна вина или с които общината води съдебни имуществени спорове; 4. в други случаи, определени в закон или в наредбата по чл. 8, ал. 2.

Преди извършването на замяната от общината не са направени проверки и не са

[430] ПИ с идентификатор 02676.158.112, АОС № 2509 на 14.05.2018 г.
[431] Договор № Д-ОС-25 от 11.04.2019 г.
[432] Одитни доказателства №№ I-277, I-278 и I-292
[433] с идентификатор 02676.501.5190

представени документи, относно наличието на следните обстоятелства: имотите – собственост ли са на трети лица, обременени ли са с ипотека или други тежести, отдадени ли са под наем или под аренда. По информация на одитираната организация, извършвани са служебни проверки в общината, без същите да бъдат документирани.

Поради посочените причини, при одита не е получена увереност за законосъобразното извършване на замяната и за спазването на императивната разпоредба на чл. 40, ал. 7 от ЗОС.

в) от купувача частично е платена дължимата сума, тъй както част от имота е в улична регулация и от общината е предложено да бъде възмезден с друг имот[434].

Замяната във връзка с прекратяването на съсобственост върху имот между общината и физическо лице е извършена в частично съответствие с изискванията на ЗОС.

3. Планирани и реализирани приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост по бюджета на общината

3.1. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти –общинска собственост за 2019 г. са предвидени приходи от разпореждане с имотите, които общината има намерение да предложи за продажба, в размер 150 000 лв. През 2019 г. годишната програма не е актуализирана, в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти – общинска собственост[435].

Към 31.12.2019 г. са реализирани приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост, в общ размер 75 866 лв., чието изпълнение е 50 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината[436].

3.2. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти –общинска собственост за 2020 г. са предвидени приходи от разпореждане с имоти, които общината има намерение да предложи за продажба в размер 83 000 лв.

В течение на годината, в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти – общинска собственост с Решение № 265 от 30.10.2020 г. на общинския съвет е актуализирана годишната програма за 2020 г.[437]. В резултат актуализацията на годишната програма, бюджетът на общината за 2020 г. не е актуализиран и към 31.12.2020 г. Реализираните приходи са в размер 144 330 лв. или 174 на сто спрямо планираните[438].

4. Отписване на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите, в т.ч. от счетоводните регистри.

4.1. Върху АОС на имотите, с който са извършени сделки по продажба и замяна през одитирания период (13 бр.), т.е. са престанали да бъдат собственост на общината е отбелязано, че са отписани като е посочено основанието за отписването им от актовите книги за общинска собственост – извършената продажба или замяна на имота, в съответствие с изискванията на чл. 62, ал. 3 от ЗОС.

Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗОС, имотите, неправилно актувани като общинска собственост, както и имотите, основанието за актуването на които е отпаднало, се отписват от актовите книги със заповед на кмета на общината и се предават на собственика.

---

[434] Одитни доказателства №№ I-277, I-278 и I-290

[435] Одитно доказателство № I-14

[436] Одитно доказателство № I-248

[437] в Раздел II, Б. Имоти, които ще бъдат обявени за продажба, като се добави т. 42. Прекратяване на съсобственост в поземлен имот с идентификатор 21498.352.307 по КК и КР на гр. Добринище, Община Банско.

[438] Одитно доказателство № I-250

При извършения одит е установено, че при всички извършени през одитирания период 13 разпоредителни сделки – продажби и замени на имоти – общинска собственост, отписването на имотите от актовете е извършено след издаването на заповеди от кмета на общината, с което са спазени разпоредбите на чл. 64, ал. 1 от ЗОС[439].

4.2. През одитирания период в Община Банско е създаден и на интернет страницата на общината се поддържа публичен регистър на разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост, в съответствие с изискванията на чл. 41, ал. 4 от ЗОС[440].

Всички извършени разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост са вписани в главния регистър за частна общинска собственост в съответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[441].

4.3. В съответствие с чл. 26, ал. 1, т. 4 от Закона за счетоводството (ред. ДВ, бр. 95 от 2015 г.), имотите, които са продадени през одитирания период са отписани своевременно от счетоводните регистри, като сделките са отразени във финансовия отчет за периода, през който са извършени[442].

Дейностите, свързани с отписване от регистрите, в т.ч. от счетоводните регистри на имотите – общинска собственост, които са били обект на разпоредителни сделки е в съответствие с изискванията на правната рамка.

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти – общинска собственост са осъществени в несъответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Установени са несъответствия с правната рамка, свързани с: имот, предмет на разпоредителни действия, не е включен в годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост като имот, който общината има намерение да предложи за разпореждане; при наличие на постъпило заявление за извършване на разпореждане с имот – общинска собственост не е спазен срока за изготвяне на докладна записка от кмета на общината до общинския съвет.

Разпореждането с имоти – общинска собственост след публичен търг и без провеждането на търг е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: публикувана е обява за провеждане на търг в местен вестник при неспазване на определените срокове; в документациите за участие в търговете е поставени изисквания за предоставяне от участниците на удостоверение за актуално и за липса на парични задължения, което създава необоснована административна тежест; провеждани са търгове в незаконосъобразен състав на комисиите (за имоти, предмет на разпореждане са на територията на отделните кметства на общината, в съставите на определените комисии за провеждане на търговете, не са включени съответните кметове на кметства или определени от тях служители от даденото кметство) и в резултат на това са сключени договорите; незаконосъобразно са определени и платени възнаграждения за членовете на комисиите по провеждане на търговете, които са служители на общинската администрация; от купувачите платени режийни разноски в нарушение на ЗМДТ; извършена е незаконосъобразна замяна на имот – частна общинска собственост без наличие на правно основание за това; при извършване на замяна не са направени проверки за наличието на тежести по отношение на имота, предмет на замяна; разпоредителни сделки не са

[439] Одитни доказателства №№ I-279, I-281, I-282, I-283, I-284, I-285, I-286, I-287, I-288, I-289, I-290, I-292
[440] http://213.91.162.138:8081/Registers/RAZPSDELKI
[441] http://213.91.162.138:8081/Registers/RAZPSDELKI
[442] Одитно доказателство № I-291

отбелязвани в АОС, а в приложения към тях.; извършени разпоредителни сделки не са включени в отчета за състоянието на общинската собственост за съответната година.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 69 058,38 лв. (договори сключени при незаконосъобразен състав на комисията – 65 916,70 лв., изплатени възнаграждения на членове на комисии за провеждане на търгове – 1 120 лв., начислени режийни разноски при продажба на имоти – 2 021,68 лв.) са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст). СФУК при разпореждането с имоти – общинска собственост не е ефективна.

Глава втора

Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Златоград

I. Актове на общински съвет и вътрешни актове

Съгласно ЗОС, придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинската собственост се извършва под общо ръководство и контрол на общинския съвет.

Актовете на общинския съвет (наредби) са публикувани на интернет страницата на общината в главно меню „Общински съвет“ - „Наредби“[443]. Актовете на общинския съвет са оповестени на местната общност в съответствие с изискванията на чл. 22, ал. 2 от ЗМСМА.

1. Наредба по чл. 8, ал. 2 от ЗОС - Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ)

Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗОС, общинският съвет приема наредба за реда за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници.

С Решение № Г 221 от 23.02.2005 г. на общинския съвет е приета НРПУРОИ[444]. Последното изменение на наредбата, относимо към одитирания период, е прието с Решение № Ж 648 от 29.11.2017 г. на общинския съвет. С Решение № З 177 от 21.10.2020 г. на общинския съвет, НРПУРОИ от 2005 г. е отменена и е приета нова НРПУРОИ[445].

При извършената проверка за съответствие на НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ (ред. Решение № З 177 от 21.10.2020 г. на общинския съвет) с нормативните актове от по-висока степен е установено:

1.1. Съгласно чл. 81, ал. 1, т. 1 от НРПУРОИ (отм.), договорът за покупко-продажба се сключва в 7-дневен срок, а договорът за отдаване под наем в тридневен срок след изтичане на срока за обжалване на заповедта на кмета за определяне на спечелилия търга или конкурса участник или постановяване на съдебно решение при обжалване и след представяне на платежен документ за внасяне на разликата от достигнатата на търга или конкурса цена и внесеният депозит за участие, платежен документ за внасяне на всички дължими данъци, *режийни разноски* и такси по продажба.

Текстът на чл. 81, ал. 1, т.1 от НРПУРОИ (отм.), относно заплащането на режийни разноски е в противоречие с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - чл. 111 от ЗМДТ, съгласно който „По производства за настаняване под наем, продажби, замени или

[443] https://zlatograd.bg/obshtinski-savet/naredbi
[444] Одитно доказателство № II-2
[445] Одитно доказателство № II-4

учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса“. По вид таксата, определена със ЗМДТ, е такса за административни услуги и през одитирания период, респективно при приемането на наредбата през 2006 г., размерът и е следвало да бъде определен по реда на чл. 7 – чл. 8 от ЗМДТ, а след това да бъде определен по реда на чл. 115а от ЗМДТ, с който са определени реда и границите/основата за определянето на размера на таксата за всяка административна услуга. По съдържание основата за определяне на размера на таксата съгласно чл. 115а от ЗМДТ е аналогична на съдържанието на понятието „режийни“, което обаче е приложимо при разпореждане *с имоти - държавна собственост,* т.к. законодателно възстановяването на направените разходи от държавната администрация е уредено чрез плащането на „режийни“ разходи, а не чрез такса, както е по отношение на имотите - общинска собственост[446].

Причината за установеното несъответствие между чл. 81, ал. 1, т.1 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 111 от ЗМДТ е, че при приемането на наредбите, неправилно по аналогия е приложена/взаимствана разпоредбата на § 3, ал. 1 от ПЗР на Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от събирането на режийни разноски съгласно НРПУРОИ (отм.) не са се проявили, тъй като през одитирания период от купувачите не са събирани режийни разноски, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникване на основания за събиране на режийни разноски същите ще бъдат проявени.

1.2. Съгласно чл. 55, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 55, ал. 2 от НРПУРОИ, когато на публично оповестен търг се яви само един кандидат от подалите заявление за участие, търгът се отлага с два часа и ако след този срок не се яви друг, кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена. Съгласно чл. 55, ал. 4 от НРПУРОИ (отм.), когато на публично оповестен търг, провеждан повторно се яви само един кандидат, той се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена. Съгласно чл. 61 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 61 от НРПУРОИ, в случай, че в резултат на декласиране на участник остане само един кандидат, търгът се провежда и кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, ако не е по-ниска от обявената начална тръжна цена.

В НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ пълно/изчерпателно не са определени процедурните действия в случаите на единствен участник в търг с явно наддаване. Текстовете в чл. 55 и чл. 61 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 55 и чл. 61 от НРПРУОИ не противоречат на ЗОС, доколкото законът не е въвел забрана за това. Търгът с явно наддаване е състезателна процедура и за нейното реално провеждане е необходимо да се извършат наддавателни предложения (при спазване на стъпката на наддаване), т.е. при търг с явно наддаване, кандидатът да се обявява за спечелил по начална тръжна цена, увеличена с една стъпка на наддаване. По този начин приходите на общината ще са увеличени[447].

През одитирания период, при действието на НРПУРОИ (отм.), на два от проведените търгове с явно наддаване за отдаване под наем от проведените пет търга за нежилищни имота (40 на сто от търговете) се е явил/останал след декласиране един кандидат, с който е сключен договор на начална тръжна цена. *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 3.2 от доклада).*

1.3. Съгласно, чл. 14, ал. 2 от ЗОС отдаването под наем на имоти по ал. 1 се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс,

[446] Одитни доказателства №№ II-2 и, II-3
[447] Одитни доказателства №№ II-2, II-3 и II-4

освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред. Съгласно чл. 35, ал. 1 от ЗОС, продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Съгласно чл. 51 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 51 от НРПУРОИ, публично оповестеният търг се открива със заповед на кмета на общината, която съдържа наименование и описание на обекта на публичния търг; вид на публичния търг - с тайно или явно наддаване; начална тръжна цена; размер на депозита, начин и краен срок за заплащането му; ден, час и място за провеждане на търга; размер и начин на плащане на цената за закупуване на тръжната документация; мястото, от където може да се закупи; краен срок за закупуване; краен срок за подаване на заявления за участие в търга и мястото, където са подават; условията и срока за извършване на оглед на обекта на търга; утвърждаване на тръжната документация; специфични изисквания към участниците, когато това се налага от вида на обекта. В чл. 57 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 57 от НРПУРОИ е определено, че при публично оповестен търг с явно наддаване, *председателят на комисията* обявява първоначалната цена, от която да започне наддаването, *и определя стъпката на наддаване***.** Стъпката не може да бъде по-малка от едно на сто и по-голяма от 10 на сто от началната цена.

С оглед на това, кметът на общината има правомощие по силата на закона да отдава под наем и да се разпорежда с имоти – общинска собственост. При изпълнение на своите правомощия, кметът издава заповеди (чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА). Комисията, която се назначава за провеждане на търгове и конкурси по чл. 51, ал. 3 и чл. 71, ал. 7 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 51, ал. 3 и чл. 71, ал. 7 от НРПУРОИ е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие. Процедурите стартират с издаване на заповед на кмета на общината и председателят на комисията/комисията не е компетентният орган, който определя стъпката на наддаване.

Съгласно чл. 65 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 65, ал. 2 от НРПУРОИ в протокол, комисията документира действията си при провеждане на търга, с което само подпомага кмета на общината и обезпечава провеждането на търга.

В НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ не е определено, че **стъпката за наддаване** следва да бъде определена със заповедта на кмета на общината за провеждане на търга, поради което редът, определен в наредбата е в съществено несъответствие с правната рамка по ЗОС[448].

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в НРПРОИ (отм.) са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като на проведените седем търга с явно наддаване за отдаване под наем на имоти –общинска собственост (пет за нежилищни имоти и два за земеделски земи) в заповедта на кмета на общината не е определена стъпка за наддаване, а при наличие на основания за наддаване стъпката е определяна от председателя на комисията *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 3.3 и 4.1.4 от доклада).*

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в НРПУРОИ са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като на проведеният търг с явно наддаване за продажба на имот – общинска собственост (открит след влизането в сила на наредбата) в заповедта на кмета на общината не е определена стъпка за наддаване, като същата е определяна от председателя на комисията *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 1.3 от доклада).*

1.4. Съгласно чл. 8, ал. 7 от ЗОС, кметовете на райони и кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация се включват в състава на комисиите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето

[448] Одитни доказателства № № II-2, II-3 и II-4

под наем или разпореждането с имоти на територията на района или на кметството се извършва от кмета на общината.

Съгласно чл. 51, ал. 3 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 51, ал. 3 от НРПУРОИ, комисията по провеждането на търга се състои от три до пет члена, като задължително в нейния състав се включват юрист и икономист.

В НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ не е определено включването в състава на тръжните комисии на кметове на кметства или определени от тях служители, когато имотът, предмет на сделката е на територията на кметствата в общината, което е в несъответствие с нормативния акт от по-висока степен - ЗОС[449].

През одитирания период, рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в НРПУРОИ (отм.) не са се проявили, тъй като кметовете на кметства/служители от съответното кметство са включвани в състава на комисиите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем/разпореждането с имоти на територията на кметството, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникване на основания за включване в състава на тръжните комисии на кметове на населени места/служители от съответното кметство същите ще бъдат проявени.

През одитирания период рисковете, породени от несъответствието в НРПУРОИ са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като при проведения през м. ноември 2020 г. търг за продажба на имот - общинска собственост на територията на кметство на общината, в състава на определената комисия за провеждане на търга, не е включен кметът на кметството или определен от него служител от същото кметство *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 1.2 от доклада).*

1.5. Съгласно чл. 66, ал. 1 и ал. 2 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 66, ал. 1 и 2 от НРПУРОИ, въз основа на резултата от търга, кметът на общината издава заповед, в която определя спечелилия участник, цената и другите условията в 3-дневен срок от датата на представяне на протокола. Заповедта на кмета на общината по ал. 1 се обявява в интернет – страницата на общината и в сградата на общинската администрация на видно място, достъпно за всички заинтересувани лица. Заповедта се връчва на заинтересованите лица и може да се обжалва по реда на АПК.

В чл. 80, ал. 1 и ал. 3 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 80, ал. 1 – ал. 3 НРПУРОИ е определено, че кметът на общината въз основа на оценителния доклад от конкурса, издава заповед, в която определя спечелилия участник, цената и др. офертни условия, в тридневен срок от датата на представяне на доклада. Заповедта на кмета на общината по ал. 1 се обявява в интернет-страницата на общината и в сградата на общинската администрация на видно място, достъпно за всички заинтересувани лица. Заповедта се връчва на всички заинтересувани лица и може да се обжалва по реда АПК.

Съгласно чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.), административният акт, съответно отказът да се издаде акт, се съобщава в тридневен срок от издаването му на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството. В чл. 18а от АПК изчерпателно са определени начините за съобщаване, като съгласно ал. 10 от цитираната разпоредба, съобщението се поставя на таблото за обявления или в интернет страницата на съответния орган, само когато не може да бъде извършено по реда на предходните алинеи.

Посоченият в наредбата начин за съобщаване чрез интернет – страницата на общината и в сградата на общинската администрация на видно място е приложим след изчерпване на възможностите, регламентирани в чл. 18а, ал. 1-ал. 9 от АПК. В наредбата не

[449] Одитни доказателства №№ II-2, II-3 и II-4

е определен срок, в който заповедта следва да стои обявена на интернет – страницата на общината и в сградата на общинската администрация на видно място и в кой момент ще се счита, че е влязла в законна сила. Това води до нередовно уведомяване на заинтересованите лица по провежданите от общината търгове и конкурси.

Текстовете на чл. 66, ал. 1 и ал. 2, респективно чл. 80, ал. 1 и ал. 3 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 66, ал. 1 и 2, респективно чл. 80, ал. 1-3 от НРПУРОИ са в несъответствие/противоречие с АПК[450]. Нарушен е чл. 15 от ЗНА и чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА.

През одитирания период, рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ не са се проявили, тъй като заповедите на кмета на общината по отношение на управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост са съобщени на заинтересованите лица, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникване на основания за съобщаване на индивидуален административен акт същите ще бъдат проявени.

1.6. Съгласно чл. 90, ал. 1 от АПК, административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване, а при подадена жалба или протест - до решаването на спора от съответния орган. Жалбата или протестът се подава в писмена форма чрез административния орган, чийто акт се оспорва, в 14-дневен срок от съобщаването му на заинтересованите лица и организации, съгласно чл. 84, ал. 1 от АПК.

Съгласно чл. 67, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 67, ал. 1 от НРПУРОИ, след като заповедта за обявяване на спечелилия влезе в сила, тя се връчва на лицето по реда на АПК, а съгласно чл. 80, ал. 4 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 80, ал. 4 от НРПУРОИ, след като заповедта за обявяване на спечелил конкурса влезе в сила, тя се връчва на лицето по реда на АПК.

Текстовете на чл. 67, ал. 1 и чл. 80, ал. 4 от НРПУРОИ (отм.) и респективно на чл. 67, ал. 1 и чл. 80, ал. 4 от НРПУРОИ са в несъответствие/противоречие с АПК, тъй като заповедта на кмета на общината за обявяване на купувач не може да влезе в сила, без да е връчена на заинтересованите лица[451].

През одитирания период, рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ не са се проявили, тъй като договорите са сключени след влизане в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на купувач/наемател, но до отстраняване на установеното несъответствие, при възникване на основания за това, същите ще бъдат проявени.

1.7. При извършената проверка за съответствие на НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ с правната рамка е установено, че в нарушение на изискванията на ЗОС в наредбата на подзаконово ниво не са определени:

а) ред за обявяване на населението на плана за действие за общинските концесии, приет в изпълнение на стратегията, както и за обявяване на промените в него, съгласно чл. 8, ал. 10 от ЗОС[452]. В чл. 4 от НРПУРОИ (отм.) е определено, че стратегията и годишната програма, както и промените в тях се обявяват на населението на общината чрез местните средства за масово осведомяване.

За одитирания период не е приет план за действие за общинските концесии, тъй като не се предвижда възлагането на концесии, поради което от кмета на общината не е изготвен и съответно от общинския съвет не е одобрен план за действие, в съответствие с указанията от 2018 г. на Министерския съвет[453];

---

[450] Одитни доказателства № № II-2, II-3 и II-4
[451] Одитни доказателства № № II-2, II-3 и II-4
[452] Одитни доказателства № № II-2, II-3 и II-4
[453] Указание № ЗК-10 от 07.08.2018 г.

б) ред за предоставяне за безвъзмездно управление на имоти - общинска собственост, в несъответствие с чл. 12, ал. 4 от ЗОС[454]. Определен е единствено ред за предоставяне за безвъзмездно управление на вещи - общинска собственост (чл. 32, в сила от 29.11.2017 г.);

в) ред за безвъзмездното предоставяне на имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в ЗПП след 30.07.2019 г., в несъответствие с чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.)[455];

г) ред за настаняването под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи, с което не са спазени изискванията на чл. 50 от ЗОС[456];

д) ред за замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, с което не са спазени изискванията на чл. 49, ал. 2 от ЗОС[457].

През одитирания период, рисковете/негативното влияние от тези несъответствия/нарушения в НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ не са се проявили, но до отстраняване на установените несъответствия, при възникването на основания за настаняване същите ще бъдат проявени.

Действащите през одитирания период НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ (приета с Решение № 3 177 от 21.10.2020 г. на общинския съвет) са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

2. Наредба по чл. 45а от ЗОС - Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Златоград (Наредба за общинските жилища)

Съгласно чл. 45а от ЗОС, общинският съвет приема наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване в жилищата под наем, в резервни и във ведомствени жилища.

С Решение № Г 335 от 30.11.2005 г. на общинския съвет е приета Наредба за общинските жилища[458]. С Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г. на общинския съвет Наредбата за общинските жилища от 2005 г. е отменена и е приета нова Наредба за общинските жилища. До края на одитирания период Наредбата за общинските жилища от 24.04.2019 г. не е изменяна и допълвана[459].

При извършената проверка за съответствие на Наредба за общинските жилища (отм.) и Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г. на общинския съвет) с нормативните актове от по-висока степен е установено:

2.1. Съгласно чл. 5, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 5, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г. на общинския съвет), „Право да кандидатстват за настаняване под наем имат семейства или домакинства, които отговарят едновременно на следните условия: 1. Поне един член от семейството (домакинството) да е български гражданин…..“.

Видно от съдържанието на посочения текст, с него е въведено ограничение за отдаване под наем на жилища на лица, които не са български граждани.

---

[454] Одитни доказателства № № II-2, II-3 и II-4

[455] Одитни доказателства №№ II-2, II-3 и II-4Одитни доказателства № № II-2 и II-3

[456] Одитни доказателства №№ II-2, II-3 и II-4

[457] Одитни доказателства №№ II-2, II-3 и II-4

[458] приета с Решение № Г 335 от 30.11.2005 г., изм. и доп. с Решение № Г 628 от 30.07.2007 г., изм. и доп. с Решение № Е 218 от 26.06.2012 г., изм. и доп. с Решение № Е 870 от 26.11.2014 г.

[459] Одитно доказателство № II-7

Съгласно чл. 26, ал. 2 от Конституцията на Република България, чужденците, които пребивават в Република България, имат всички права и задължения по тази Конституция с изключение на правата и задълженията, за които Конституцията и законите изискват българско гражданство.

В чл. 43 от ЗОС изчерпателно са изброени правоимащите лица, относно настаняването в жилища за отдаване под наем - „...1. лица с жилищни нужди, установени по реда на наредбата по чл. 45а, ал. 1; 2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция; 3. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти“. В предходната редакция на чл. 43 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 1999 г.) е посочено, че в жилищата за отдаване под наем се настаняват нуждаещи се от жилище български граждани, чиято жилищна нужда се установява при условия и по ред, определени с правилника за прилагане на закона. След изменението на чл. 43 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.) действаща през одитирания период и към настоящия момент е отпаднало изискването за наличие на българско гражданство на лицата, нуждаещи се от настаняване в общинско жилище.

Ограничението в чл. 5, ал. 2, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 5, ал. 2, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) е в нарушение на чл. 26, ал. 2 от Конституцията и чл. 43 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.)[460].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в Наредбата за общинските жилища (отм.) и Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г. на общинския съвет) не са се проявили, тъй като всички подадени заявления за настаняване/настанени наематели са български граждани, но до отстраняване на установеното несъответствието, при възникването на основания за настаняване същите ще бъдат проявени.

2.2. Съгласно чл. 10, ал. 4, изр. първо от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 10, ал. 4, изр. първо от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г. на общинския съвет), протоколът с решението на комисията се връчва на заявителите по реда на ГПК и подлежи на обжалване в 14-дневен срок пред кмета на общината по реда на Закона за административното производство.

В чл. 10, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 10, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г. на общинския съвет) е определено, че комисията за картотекиране да се назначава от кмета на общината, като в ал. 2 са определени правомощията ѝ, а именно: разглеждане на заявленията за картотекиране, вземане на решение за включване или отказ от включване в картотеката и определяне степенна на жилищната нужда. С оглед на това решението на комисията се издава от компетентен орган, в кръга на неговите правомощия, с което се създават права или задължения или непосредствено се засягат права, свободи или законни интереси на отделни граждани.

Предвид това, по отношение на издадените решения на комисията за картотекиране на основание чл. 10, ал. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 10, ал. 3 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) са приложими регламентираните в АПК правила за съобщаване и обжалване, а не по ГПК и Закона за административното производство (отм. ДВ, бр. 30 от 2006 г.), както е предвидено в чл. 10, ал. 4, изречение първо от Наредбата за общинските жилища (отм.) и в чл. 10, ал. 4, изречение първо от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.)[461].

---

[460] Одитни доказателства №№ II-5, II-6, II-7 и II-8

[461] Одитни доказателства №№ II-5, II-6, II-7 и II-8

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в Наредбата за общинските жилища (отм.) и Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) не са се проявили, тъй като решенията на комисията са връчени на лицата лично или с писмо с обратна разписка.

2.3. Съгласно чл. 19, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 19, ал. 1 от и Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), настаняването се извършва със заповед на кмета на общината. В чл. 20, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 20, ал. 5 от и Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г. на общинския съвет) е определено че, заповедта се връчва по реда на ГПК и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището.

Заповедта на кмета на общината представлява властническо волеизявление на действащ в условията на обвързана компетентност административен орган, насочено към създаване на съответните права за адресата на волеизявлението, поради което е с характеристиките на индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 АПК. Предвид това, по отношение на издадените заповеди от кмета на общината на основание чл. 19, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 19, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) са приложими изцяло регламентираните в АПК правила за индивидуалните административни актове, в т.ч. и чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.)и чл. 90 от АПК.

Текстовете на чл. 20, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 20, ал. 5 от и Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) са в несъответствие/противоречие с чл. 90, ал. 1 от АПК, тъй като заповедта на кмета на общината за настаняване не може да влезе в сила, без да е съобщена на всички заинтересованите лица. Освен това съобщаването/връчването на административен акт се осъществява по реда на АПК, а не по реда на ГПК, както е предвидено чл. 20, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 20, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.)[462].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в Наредбата за общинските жилища (отм.) и Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) не са се проявили, тъй като наемните правоотношения са продължени при условията на чл. 46, ал. 4 от ЗОС и не са издавани заповеди на кмета на общината за настаняване, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за настаняване в общински жилища същите ще бъдат проявени.

2.4. Съгласно чл. 20, ал. 6 от Наредбата за общинските жилища (отм.), „Ако настаненото семейство (домакинство) без основателни причини не заеме определеното жилище в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за настаняване, органа по чл. 19, ал. 1 я отменя. Заповедта за отмяна подлежи на обжалване по реда на Закона за административното производство“.

Заповедта на кмета на общината е индивидуален административен акт, за който важат правилата на АПК. След влизането й в сила, заповедта може да бъде отменена само по реда и при условията на Глава седма от АПК, след възобновяване на административното производство в определен от закон срок, поради което е недопустима отмяната на влязъл в сила административен акт, на основания, различни от посочените в закона.

Определеният едномесечен срок от влизане в сила на заповедта на кмета на общината за настаняване е условие за сключване на договор за наем на общинско жилища, но

[462] Одитни доказателства №№ II-5, II-6, II-7 и II-8

неспазването на указания срок ще има за последица несключване на договор за наем, а не основание за отмяна на заповедта. Отделно от това индивидуалните административни актове се обжалват по реда на АПК, а не по Закона за административното производство, който е отменен (отм. ДВ, бр. 30 от 2006 г.).

Текстът на чл. 20, ал. 6 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е в противоречие с нормативните актове от по-висока степен[463].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като наемните правоотношения са продължени при условията на чл. 46, ал. 4 от ЗОС и не са издавани заповеди на кмета на общината за настаняване, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за настаняване в общински жилища същите ще бъдат проявени.

С приемането на нова Наредба за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) установеното противоречие е отстранено[464].

2.5. В чл. 28, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 29, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) е определено, че резервните жилища на Община Златоград са предназначени да осигурят временно жилищна площ, за срок от 6 месеца, но не по-дълъг от 2 години, на лица: 1. чиито жилища са станали негодни за обитаване, в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или на други изключителни обстоятелства, или са застрашени от самосрутване.

Посочените текстове в двете наредби са в частично несъответствие на чл. 45, ал. 1 от ЗОС, която категорично определя сроковете и лицата, които се настаняват в резервни жилища, а именно „В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица: 1. жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване…...“.

При извършената съпоставка на разпоредбата на чл. 45, ал. 1 от ЗОС с двете наредби е установено, че в наредбите се съдържа текст „….или на други изключителни обстоятелства…“, което не е предвидено в ЗОС. В наредбите не е дадена дефиниция (определение) за понятието „други изключителни обстоятелства“, което да гарантира, че и в тези случаи настаняването ще бъде извършено в съответствие с целите на ЗОС. Текстовете на чл. 28, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 28, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) позволяват широко тълкуване на понятието „….или на други изключителни обстоятелства…“ и води до възможност за заобикаляне на закона чрез предоставяне на резервни общински жилища на лица, които изобщо не попадат в категорията на изброените в чл. 45, ал. 1 от ЗОС.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в Наредбата за общинските жилища (отм.) и Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) не са се проявили, тъй като от общинския съвет не са определени резервни жилища и съответно няма сключени договори за отдадени под наем резервни жилища[465].

2.6. Съгласно чл. 31, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.), наемното правоотношение се прекратява при неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от два месеца.

Тази разпоредба на наредбата е в съществено противоречие и води до нарушение на разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС, съгласно който наемните отношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от три месеца. Видно от текста на чл. 31, ал. 2 от

[463] Одитни доказателства №№ II-5 и II-6
[464] Одитно доказателство № II-7
[465] Одитни доказателства №№ II-5, II-6, II-7 и II-8

Наредбата за общинските жилища (отм.), са нарушени изискванията на нормативен акт от по-висока степен - чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС по отношение на срока за прекратяване на наемните правоотношения.

При приемането на чл. 31, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.) са нарушени изискванията на чл. 15, ал. 1 от ЗНА, във връзка с чл. 8 от закона и чл. 8, ал. 2 от ЗОС[466].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като не са прекратявани наемни правоотношения при неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от два месеца, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за прекратяване същите ще бъдат проявени.

С приемането на нова Наредба за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) установеното нарушение е приведено в съответствие със ЗОС[467].

2.7. Съгласно чл. 30, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), с изтичане на срока на настаняване, в случай, че не е настъпила промяна в социалното положение на настанените лица и тяхното семейство и не са променени обстоятелствата, наемното отношение се продължава с още две години.

Този текст в наредбата е в съществено противоречие и води до нарушение на разпоредбата на чл. 45, ал. 1 от ЗОС, в които срока настаняването в резервните жилища е императивно и крайно определен - „...за срок не по-дълъг от две години...“. Нарушен е нормативен акт от по-висока степен - чл. 45, ал. 1 от ЗОС по отношение на максимално допустимия срок за настаняване.

При приемането на чл. 30, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) е нарушен чл. 15, ал. 1 от ЗНА, във връзка с чл. 8, ал. 2 от ЗОС[468].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като от общинския съвет не са определени резервни жилища и съответно няма сключени договори за отдадени под наем резервни жилища.

2.8. Съгласно чл. 34, ал. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 33, ал. 3 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), „Заповедта за изземване се съобщава на адресатите по реда на ГПК“.

Заповедта на кмета на общината е индивидуален административен акт, за който важат правилата на АПК, в т.ч. и чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.) и чл. 90 от АПК. Предвид това съобщаването/връчването на административен акт се осъществява по реда на АПК, а не по реда на ГПК, както е предвидено в чл. 34, ал. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.). При приемането на чл. 30, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) е нарушен чл. 15, ал. 1 от ЗНА, във връзка чл. 8, ал. 2 от ЗОС[469].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в Наредбата за общинските жилища (отм.) и Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), не са се проявили, тъй като не са издавани заповеди на кмета на общината за изземване на общински жилища, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за изземване на общински жилища същите ще бъдат проявени.

---

[466] Одитни доказателства №№ II-5 и II-6
[467] Одитно доказателство № II-7
[468] Одитни доказателства №№ II-7 и II-8
[469] Одитни доказателства №№ II-5, II-6, II-7 и II-8

2.9. Съгласно чл. 36, т. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 35, т. 2 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), „Общинският съвет определя: 2. Жилища, които се продават на наемателите, правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове; 3. Свободните общински жилища, които се продават на търг“.

Съгласно чл. 47 от ЗОС, общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на: правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на Глава трета от ЗОС, други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС.

В чл. 36 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 35 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) не е посочена една от категориите лица, определени в ЗОС - чиито жилища е предвидено да бъдат отчуждени по реда на ЗОС[470].

С чл. 44, т. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 38, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) е определено, че след решение на общинския съвет, кметът на Община Златоград извършва продажбата на свободните общински жилища, които се продават на търг. Видно от съдържанието на посочения текст, с него е въведена възможност за разпореждане с общински жилища чрез търг.

Съгласно чл. 35, ал. 1 от ЗОС, продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор (чл. 35, ал. 6 от ЗОС.

Изключение от общия ред за разпореждане с общинско имущество, е предвидено в чл. 47 от ЗОС. Посочената разпоредбата дава възможност, общинските жилища, предназначени за продажба, да се продават след решение на общинския съвет на правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на Глава трета от ЗОС, както и на други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС.

В предходната редакция на чл. 47, ал. 1, т. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 44 от 1996 г.) е посочено, че жилищата по чл. 42, ал. 1, т. 4 (жилища за продажба) могат да се продават на други физически или юридически лица. В ал. 3 на посочената правна норма е постановено, че продажбата на жилища на посочената категория лица се извършва чрез търг.

Доколкото ЗОС, в приложимата редакция към одитирания период и към настоящия момент, не предвижда изрична възможност общинските жилища, предназначени за продажба да могат да се продават чрез търг на лица, различни от правоимащите по чл. 47, ал. 1, т. 1 - 3 от ЗОС, то чл. 36, т. 3 и чл. 44, т. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 35, т. 2 и чл. 38, т. 2 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) са в противоречие с нормативен акт от по-висока степен[471].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение Наредбата за общинските жилища (отм.) и Наредбата за общинските жилища ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) не са се проявили, тъй като от общинския съвет не са определени жилища за продажба и не е извършено разпореждане с общински жилища.

[470] Одитни доказателства №№ II-5, II-6, II-7 и II-8
[471] Одитни доказателства №№ II-5, II-6, II-7 и II-8

2.10. Съгласно чл. 55а, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.), „При разпореждане с общински жилищен имот, купувачите (приобретателите) - физически и юридически лица заплащат на общината освен продажната цена на жилището и следните суми: 1. Режийни разноски, в размер на две на сто, съгласно чл. 35, ал. 5 от НРПУРОИ …..“.

Разпоредбата на чл. 55а, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.), относно заплащането на режийни разноски е в противоречие с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - чл. 111 от ЗМДТ, съгласно който „По производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса“. По вид таксата, определена със ЗМДТ, е такса за административни услуги и през одитирания период, респективно при приемането на наредбата през 2005 г., размерът и е следвало да бъде определен по реда на чл. 7 - 8 от ЗМДТ, а след това следва да бъде определен по реда на чл. 115а от ЗМДТ, с който са определени редът и границите/основата за определянето на размера на таксата за всяка административна услуга. По съдържание основата за определяне на размера на таксата съгласно чл. 115а от ЗМДТ е аналогична на съдържанието на понятието „режийни“, което обаче е приложимо при разпореждане с имоти - държавна собственост, тъй като законодателно възстановяването на направените разходи от държавната администрация е уредено чрез плащането на „режийни“ разходи, а не чрез такса, както е по отношение на имотите - общинска собственост.

Причината за установеното несъответствие между чл. 55а, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 111 от ЗМДТ е, че при приемането на наредбата, неправилно по аналогия е приложена/взаимствана разпоредбата на § 3, ал. 1 от ПЗР на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост[472].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като от общинския съвет не са определени жилища за продажба и не е извършено разпореждане с общински жилища.

С приемането на нова Наредба за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г. на общинския съвет) установеното несъответствие е отстранено[473].

2.11. Съгласно чл. 55, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), „Продажбата на общинските жилища по чл. 38, т. 1 от Наредбата, чиито наематели са правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, се извършва по цени, определени от Общински съвет Златоград, на по-ниска от данъчната им оценка“.

Този текст в наредбата е в съществено противоречие и води до нарушение на разпоредбата на чл. 47, ал. 2, изр. второ от ЗОС, съгласно който продажбата на общински жилища не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.

Видно от текста на чл. 55, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г., са нарушени изискванията на нормативен акт от по-висока степен - чл. 47, ал. 2, изр. второ от ЗОС по отношение на определяне на цените за извършване на продажба на общински жилища спрямо данъчната оценка на имота[474]. Нарушен е чл. 15, ал. 1 от ЗНА, във връзка чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като от общинския съвет не са определени жилища за продажба и не е извършено разпореждане с общински жилища.

2.12. При извършената проверка за съответствие на Наредбата за общинските жилища (отм.) и Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) с правната

[472] Одитни доказателства №№ II-5 и II-6
[473] Одитно доказателство № II-7
[474] Одитни доказателства №№ II-7 и II-8

рамка е установено, че в нарушение на изискванията на ЗОС в наредбата на подзаконово ниво не са определени:

а) условия и ред за настаняване в свободни общински жилища, за настаняването, в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС, в несъответствие с изискванията на чл. 45а, ал. 3 от ЗОС[475].;

б) срок за настаняване под наем на лица с установени жилищни нужди, с което не са изпълнени изискванията на чл. 45а от ЗОС, съгласно който условията и редът за настаняване под наем на лица с установени жилищни нужди се определя с наредба на общинския съвет[476];

През одитирания период рисковете/негативното влияние от тези несъответствия/нарушения в двете наредби не са се проявили, но до определянето на условия, ред и срокове за настаняване, при възникването на основания за настаняване същите ще бъдат проявени.

Наредбата за общинските жилища (отм.) и Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

3. Наредба за управление, стопанисване и ползване на земите и горите от общинския поземлен фонд на територията на Община Златоград (Наредба за земите и горите)

Съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, отдаването на земите от общинския поземлен фонд под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и ред, определени от общинския съвет.

С Решение № Е 244 от 31.07.2012 г. на общинския съвет е приета Наредбата за земите и горите. От приемането ѝ до края на одитирания период (и към настоящия момент) наредбата не е изменена или допълвана[477]. В § 2 от ПЗР на Наредбата за земите и горите е прието, че за неуредените с тази наредба се прилагат НРПУРОИ.

При извършената проверка за съответствие на Наредбата за земите и горите с нормативните актове от по-висока степен е установено:

3.1. Съгласно чл. 6, ал. 4 от Наредбата за земите и горите, „Отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на мерите и пасищата, под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс по реда на Глава VII от НРПУРОИ. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда. Срокът на договора не може да бъде по-дълъг от 10 години“.

Видно от съдържанието на посочения текст, с него не е направено разграничение по отношение на срока за сключване на договор за наем и договор за аренда.

Съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите по ал. 6, т. 4, под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години.

При прилагането на чл. 6, ал. 4, изречение трето от Наредбата за земите и горите по отношение на договорите за аренда, максималния срок за предоставяне на земи под аренда би довело до нарушение на актове от по-висока степен - ЗСПЗЗ, където не е предвиден максимален срок и чл. 4, ал. 1 от ЗАЗ, съгласно който минималния срок на договора за аренда е пет стопански години.

[475] Одитни доказателства №№ II-5, II-6, II-7 и II-8
[476] Одитни доказателства №№ II-5, II-6, II-7 и II-8
[477] Одитно доказателство № II-9

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като не са проведени процедури за отдаване под аренда на общински земеделски земи[478].

3.2. Съгласно чл. 6, ал. 5 от Наредбата за земите и горите, земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават 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 от ЗСПЗЗ; в други случаи, определени в закон.

В тази разпоредба не е актуализирана във връзка чл. 24а, ал. 6, т. 4 от ЗСПЗЗ по отношение на режима за отдаване на земи от общинския поземлен фонд под наем или аренда без търг или конкурс на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, когато земите са пасища, мери или ливади[479].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като са отдавани под наем мери, пасища и ливади без търг или конкурс на собственици на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни.

3.3. Съгласно чл. 11, ал. 1 от Наредбата за земите и горите, „Мерите и пасищата - общинска собственост, могат да се отдадат под наем или аренда 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 от пет години. По искане на арендатора или наемателя договорът може да се сключи и за по-кратък срок“.

Текстът в наредбата е идентичен на редакцията на чл. 37п, ал. 1 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 62 от 2009 г.). През одитирания период чл. 11, ал. 1 от Наредбата за земите и горите е в съществено противоречие и води до нарушение на разпоредбата на чл. 37и от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 14 от 2015 г.), тъй като не е направено разграничение в режима на отдаване под наем на пасища, мери и ливади между отделните категории лица и сроковете за сключване на договорите.

Съгласно чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ, пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по реда на чл. 24а, ал. 2 (без търг или конкурс) на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на Българската агенция по безопасност на храните (БАБХ). Минималният срок на договорите е пет стопански години (чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ, ред. ДВ, бр. 61 от 2015 г.). Останалите свободни пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се отдават под наем чрез търг, в който се допускат до участие само собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, като договорите се сключват за една стопанска година (чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ, ред. ДВ, бр. 61 от 2016 г.).

В чл. 37и, ал. 14 от ЗСПЗЗ е регламентирано, че останалите след провеждане на търга по чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ, свободни пасища, мери и ливади се отдават чрез търг на собственици на пасищни селскостопански животни и на лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние, по ред, определен в правилника за прилагане на закона, като договорите се сключват за една стопанска година.

Доколкото ЗСПЗЗ, в приложимата редакция към одитирания период и към момента на одита, не предвижда изрична възможност за сключване на договори от пет години с лица, които са поели задължение за поддържане на пасища, мери и ливади в добро земеделско и екологично

[478] Одитни доказателства №№ II-9 и II-10
[479] Одитни доказателства №№ II-9 и II-10

състояние, както и сключване на договори за срок по-кратък от законоустановения (по искане на арендатора или наемателя), то разпоредбата на чл. 11, ал. 1 от Наредбата за земите и горите е в противоречие с нормативен акт от по-висока степен[480].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като не са отдадени под наем мери, пасища и ливади на лица, които са поели задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за отдаване под наем същите ще бъдат проявени.

3.4. Съгласно чл. 11, ал. 3, изречение второ от Наредбата за земите и горите, „Цената за индивидуално ползване на мерите и пасищата не може да е по-ниска от пазарната цена".

Този текст в наредбата е идентичен на редакцията на чл. 37к, ал. 1 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 10 от 2009 г.), във връзка с § 2г от Допълнителните разпоредби на ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 10 от 2009 г.), които са отмени (ред. ДВ, бр. 38 от 2014 г.).

В чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ е регламентирано, че пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, по цена, определена по пазарен механизъм. Съгласно § 2е, ал. 1 - ал. 3 от ДР на ЗСПЗЗ, размерът на средното годишно рентно плащане за съответното землище от общината за предходната година се определя в левове за декар от комисия, назначена със заповед на директора на Областната дирекция „Земеделие" и се публикува на интернет страницата на областната дирекция.

През одитирания период текстът на чл. 11, ал. 3 от Наредбата за земите и горите е в противоречие с нормативен акт от по-висока степен - ЗСПЗЗ[481].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като при отдаването под наем мери, пасища и ливади без търг или конкурс на собственици на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, цената е определена на база средното годишно рентно плащане за съответното землище от общината за предходната година, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за отдаване под наем същите ще бъдат проявени.

3.5. Съгласно чл. 24 от Наредбата за земите и горите, „Актовете за установяване на административни нарушения относно управление, стопанисване и ползване на земи и гори от общинския поземлен фонд се съставят от определени със заповед на кмета на общината длъжностни лица. В чл. 25 от Наредбата за земите и горите е определено, че наказателните постановления се издават от министъра на земеделието и храните или от упълномощени от него длъжностни лица.

Текстът на чл. 25 от Наредбата за земите и горите е в съществено противоречие и нарушение на чл. 41, ал. 2 от ЗСПЗЗ, съгласно който наказателните постановления (за нарушенията за земи от общинския поземлен фонд) се издават от кмета на общината или определено от него длъжностно лице[482].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като не са съставяни актове за установяване на административни нарушения.

3.6. В Наредбата за земите и горите на подзаконово ниво не са определени:

---

[480] Одитни доказателства №№ II-9 и II-10
[481] Одитни доказателства №№ II-9 и II-10
[482] Одитни доказателства №№ II-9 и II-10

а) ред за предоставянето под наем или под аренда на поземлени имоти в горски територии - общинска собственост, с което не са изпълнение изискванията на чл. 51 от Закона за горите (ЗГ)[483].:

б) цена за учредяване право на строеж върху поземлени имоти в горски територии - общинска собственост, с което не са изпълнение изискванията на чл. 56, ал. 6 от ЗГ[484];

в) ред за продажбата на поземлени имоти в горските територии, чието предназначение е променено, с което не са изпълнени изискванията на чл. 79, ал. 2, т. 2 от ЗГ[485];

През одитирания период посочените несъответствия не са довели до неблагоприятни последици, поради което рисковете - резултат от посочените несъответствия не са се проявили, но при придобиването на собственост и възникване на основания за управление и разпореждане с поземлени имоти в горските територии - общинска собственост същите ще бъдат проявени.

Наредбата за земите и горите е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Причините за установените при одита несъответствия на актовете на общинския съвет (наредбите) с правната рамка е липсата на писмено определен ред, структурно звено/длъжностни лица, които да извършват преглед и актуализация на актовете на общинския съвет. Нарушени са изискванията на чл. 15, ал. 1 от ЗНА, според който нормативният акт трябва да съответства на Конституцията и на другите нормативни актове от по-висока степен. Не са спазени изискванията на чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, съгласно които измененията в актовете по прилагане на закона, които произтичат от неговото изменяне или допълване се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизане на измененията на закона в сила.

Създадената с наредбите организация в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост не отразява в пълна степен законовите изисквания и е създаден риск дейностите да се осъществяват в несъответствие с изискванията на правната рамка.

4. Стратегия за управление на общинската собственост в Община Златоград за периода 2014-2020 г. и годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост

4.1. Съгласно чл. 8, ал. 8 от ЗОС, общинският съвет приема стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината.

С Решение № Е 742 от 29.07.2014 г. на общинския съвет е приета Стратегия за управление и разпореждане на общинската собственост в Община Златоград за периода 2014-2020 г.[486]. Стратегията обхваща по-дълъг период от време от законовоопределеното и не е съобразена с императивно определения срок, а именно за срока на мандата на общинския съвет, т.е. 2015-2019 г. и 2019-2023 г.

При одита е установено, че от кмета на общината не е внесено предложение в общинския съвет и съответно от общинския съвет мандат (2015-2019 г.) не е приета стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си, тъй като вече има приета такава от предходния общински съвет[487]. По този начин не е приложена изцяло законовата разпоредба за приемане на стратегия за управление на общинската собственост от съответния общински съвет.

---

[483] Одитни доказателства №№ II-9 и II-10
[484] Одитни доказателства №№ II-9 и II-10
[485] Одитни доказателства №№ II-9 и II-10
[486] Одитно доказателство № II-11
[487] Одитни доказателства №№ II-11 и II-12

Стратегията включва основните цели, принципи и приоритети при управлението и разпореждането с общинската собственост, анализ на нейното състояние, конкретни политики, задачи и мерки за изпълнението им.

След одитирания период, с Решение № З 248 от 25.02.2021 г. на общинския съвет, е приета нова Стратегия за управление и разпореждане на общинската собственост за периода 2021-2023 г.

4.2. Съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС, в изпълнение на стратегията общинският съвет приема и годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, по предложение на кмета на общината. Програмата се приема най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да бъде актуализирана през годината, като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет.

С Решение № Ж 891 от 30.01.2019 г. на общинския съвет е приета Годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост през 2019 г. Бюджетът на Община Златоград за 2019 г. е приет с Решение № Ж 892 от 30.01.2019 г. на общинския съвет.

Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост през 2020 г. е приета с Решение № З 42 от 12.02.2020 г. на общинския съвет[488]. Бюджетът за 2020 г. е приет с Решение № З 43 от 12.02.2020 г. на общинския съвет.

Програмите съдържат прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост; описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за учредяване на ограничени вещни права, за замяна, за придобиване, за отчуждаване, в т.ч. тези от първостепенно значение и др.

Годишните програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2019 и 2020 г. са актуализирани през съответната година с решения на общинския съвет.

4.3. Съгласно чл. 8, ал. 9, предложение първо от ЗОС, в изпълнение на стратегията по ал. 8 общинският съвет приема план за действие за общинските концесии в съответствие със Закона за концесиите, по предложение на кмета на общината. Съгласно указанията от 07.08.2018 г. на дирекция „Икономическа и социална политика“ на Министерския съвет[489], ако не се предвижда, кметът на общината не изготвя, съответно общинският съвет не одобрява план за действие.

За 2019 и 2020 г. от кмета на общината не е внесено предложение в общинския съвет и съответно от общинския съвет не е приет план за действие за общинските концесии, тъй като не е предвидено възлагане на концесии. Ако впоследствие възникне необходимост от възлагане на една или повече концесии за програмен период 2021-2027 г., за да се осигури законосъобразното откриване на процедурите за определяне на концесионер, е необходимо преди това да се приеме План за действие за периода от датата на приемането му до 2027 г. включително.

Установеното не е оказало неблагоприятно влияние, тъй като през одитирания период в Община Златоград не са налице действащи концесионни договори и имоти - общинска собственост не са предоставени на концесия[490]. Тази точка е излишна, след като няма концесии

4.4. Съгласно чл. 8, ал. 10 от ЗОС, стратегията по ал. 8, планът за действие за общинските концесии и програмата по ал. 9, както и промените в тях се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по ал. 2, и се публикуват и на интернет страницата на общината.

---

[488] Одитни доказателства №№ II-13 и II-14

[489] Указание № ЗК-10 от 07.08.2018 г. на дирекция „ИСП“ на Министерския съвет

[490] Одитно доказателство № II-12

В чл. 4 от НРПУРОИ (отм.) е определено, че проектите на годишната програма за управление и разпореждане с общинската собственост се предоставят за публично обсъждане, като датата на обсъждането се оповестява в средствата за масово осведомяване. С приемането на НРПУРОИ (ред. Решение № З 177 от 21.10.2020 г.) проектите на годишната програма за управление и разпореждане с общинската собственост се публикуват на интернет страницата на общината.

През одитирания период не е оповестена датата на обсъждане на проекта на годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2019 и за 2020 г. в местните средства за масово осведомяване, с което не е спазен реда, определен в чл. 4 от НРПУРОИ (отм.)[491].

В съответствие с чл. 8, ал. 10 от ЗОС, всички актове на общинския съвет, във връзка с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост са обявени на населението чрез публикуване на интернет страница на Община Златоград[492], с което е осигурена публичност на дейността на общинския съвет и общинската администрация в процеса.

5. Отчети за състоянието на общинската собственост

В съответствие с чл. 66а от ЗОС и чл. 4, ал. 3 от НРПУРОИ (отм.) от кмета на общината са съставени и предоставени на общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за 2019 и за 2020 г. В отчетите е отразена информация за управлението на общинските имоти и извършените разпоредителни сделки в съответствие със законовите изисквания[493]. С Решения № 3 30 от 27.01.2020 г. и № 3 267 от 28.04.2021 г. на общинския съвет са приети отчетите за 2019 г. и за 2020 г.

6. Вътрешни актове

Съгласно чл. 5, ал. 2 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.), финансовото управление и контрол се осъществяват чрез системи за финансово управление и контрол, включващи политики, процедури и дейности, въведени от ръководството на организациите…“

6.1. От кмета на общината през 2008 г. е утвърден Наръчник на системата за финансово управление и контрол в Община Златоград[494], с който са определени организацията на работа и мерките по гарантиране на законосъобразност, целесъобразност, ефективност и ефикасност при осъществяване на финансовата дейност на Община Златоград. Наръчникът е актуализиран през 2016 г. и 2019 г. Утвърдени са и Система за управление и контрол на бюджетния процес в Община Златоград, Система за предварителен контрол при поемане на финансови задължения и извършване на разходи в Община Златоград и Система за управление и контрол на обществените поръчки в Община Златоград[495].

Във вътрешни актове писмено не са въведени процедури и инструкции за работа и контрол, които да определят последователността от действия и да обхващат различните етапи при управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост.

През одитирания период са извършвани съгласувателни процедури за законосъобразност на актовете, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост от юрисконсулт, като функциите са му вменени с длъжностната характеристика.

---

[491] Одитни доказателства №№ II-2 и II-12
[492] www.zlatograd.bg
[493] Одитни доказателства №№ II-15 и II-16
[494] Актуализирана със Заповеди № 473 от 23.09.2008 г., № 314 от 31.08.2016 т. и № 468 от 09.12.2019 г. на кмета на общината
[495] Одитно доказателство № 17

Контролът при управление и разпореждане с имоти - общинска собственост е осъществяван от директора на дирекция „Административно-правно обслужване, общинска собственост и земеделие“ (дирекция АПООСЗ) - той и юрисконсулт.[496]

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в общината са в частично съответствие с измененията в ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 12.02.2019 г.), указанията за осъществяване на управленската отговорност в организациите от публичния сектор от 09.07.2019 г. на министър на финансите[497] и методическите насоки по елементите на финансовото управление и контрол, за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност в орган, за управление на риска в организациите от публичния сектор и за последващи оценки на изпълнението в организациите от публичния сектор от 06.03.2020 г.[498] на министъра на финансите.

6.2. Управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост е осъществявано под общото ръководство и контрол на общинския съвет.

Основните функции и дейности в процеса по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост са определени с УПОА и длъжностните характеристики на служителите, ангажирани в процеса по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост и включват: актуване на имоти, отдаване под наем на имоти, разпореждане с имоти (продажба, делба, учредяване ограничени вещни права, замяна, апортиране), в т.ч. земеделски имоти и др.[499]. Съгласно УПОА[500], дейностите по управление и разпореждане с общинско имущество се извършват дирекция АПООСЗ, в съответствие с чл. 10 от ЗОС. Изпълнението на функциите и задачите по управление и разпореждане с общинска собственост в дирекцията се изпълнява от четирима служители, назначени на експертни длъжности.

При извършването на проверка на отдаването под наем на мери, пасища и ливади от общинския поземлен фонд без търг или конкурс е установено, че съгласно чл. 13, ал. 4 от УПОА, на заместник-кмета на общината е възложено да изпълнява функциите на кмета на общината по ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ, което е в съществено противоречие с нормативни актове от по-висока степен – ЗМСМА, във връзка със ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ *(подробно описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 6 от доклада).*

6.3. В съответствие с чл. 13, ал. 3, т. 11 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 42 от 2009 г.), със заповед на кмета на общината[501] е утвърден Етичен кодекс на служителите в Община Златоград. Етичният кодекс определя етичните норми и правилата за поведение на служителите в общинска администрация Златоград и има за цел да укрепи общественото доверие в морала и професионализма на служителите, както и да повиши престижа на общинското управление. Етичният кодекс е сведен до знанието на всички служители в общинска администрация Златоград[502].

6.4. В съответствие с чл. 12, ал. 3 от ЗФУКПС, от кмета на общината е утвърдена Стратегия за управление на риска за периода 2017-2020 г.[503] и 2020-2023 г.[504]. Стратегията определя етапите, през които преминава процесът по управление на риска, използвания подход, отговорните лица (структури) и основните изисквания към процеса[505].

---

[496] Одитно доказателство № II-17
[497] Заповед № ЗМ-601 от 09.07.2019 г. на министър на финансите
[498] Заповед № ЗМФ-184 от 06.03.2020 г. на министъра на финансите
[499] Одитно доказателство № II-18
[500] Заповед № 143 от 30.03.2012 г. на кмета на общината, посл. изменен със Заповед № 121 от 07.04.2020 г.
[501] Утвърден със Заповеди № 401 от 18.08.2008 г. и № 173 от 20.05.2020 г. на кмета на общината
[502] Одитно доказателство № II-17
[503] Заповед № 297 от 02.102017 г. на кмета на общината
[504] Заповед № 190 от 29.05.2020 г.
[505] Одитно доказателство № II-17

За 2019 г. в Община Златоград не е изготвен риск-регистър и не е извършен преглед и актуализация на идентифицираните рискове от регистъра за 2017 г. За 2020 г. от кмета на общината е утвърден риск-регистър с четири идентифицирани риска, един от които в изследваната под-област[506].

Със заповеди от 2017 г. и 2020 г. на кмета на общината[507] е сформирана Комисия по управление на риска, чиято основна цел и роля е да гарантира постоянно наблюдение на процесите по управление на риска в рамките на общината, чиито функциите и правомощия на са определени в Стратегията за управление на риска. За одитирания период секретарят на общината е определен за координатор в процеса по управление на риска[508].

Актовете на общинския съвет (наредбите) и вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

II. Управление на имоти – общинска собственост

1. Актуване на имоти – общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС, Наредба № 8 от 17.12.2009 г. издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието, и заповедите на кмета на общината.

През одитирания период са съставени 360 бр. актове за общинска собственост (АОС), в т.ч. 2019 г. - 87 бр.[509] и 2020 г. - 273 бр.[510])[511]. При одита са проверени 10 бр. АОС[512], съставени през 2019 г. и 10 бр. АОС[513], съставени през 2020 г.

1.1. Съгласно чл. 56, ал. 1 от ЗОС и чл. 3 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието, за общинските имоти се съставят АОС по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. В Приложения № 1 и № 2 към чл. 3 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. е определено съдържанието на актовете за публична общинска собственост и за частна общинска собственост. В чл. 58, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 и чл. 62 от ЗОС е регламентирано, съставянето и вписването на АОС.

При извършената проверка е установено[514]:

а) за имотите - общинска собственост, са съставени АОС по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието в съответствие с чл. 56, ал. 1 от ЗОС;

б) съставените през одитирания период актове за публична и частна общинска собственост съдържат разделите, определени в чл. 7, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.;

в) в съответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС, АОС са съставени в два екземпляра от длъжностно лице, определено от кмета на общината[515], като са подписани от съставителя, утвърдени са от кмета на общината;

---

[506] Одитно доказателство № II-17
[507] Заповеди № 257 от 30.08.2017 г. и № 181 от 22.05.2020 г.
[508] Одитно доказателство № 17
[509] 15 бр. АПОС и 72 бр. АЧОС
[510] 48 бр. АПОС и 225 бр. АЧОС
[511] Одитно доказателство № II-19
[512] Одитно доказателство № II-20
[513] Одитно доказателство № II-21
[514] Одитни доказателства №№ II-20 и II-21
[515] Заповед № 108 от 10.04.2017 г.

г) в АОС на имот, който е престанал да бъде собственост на общината е отбелязано, че е отписан и е посочено основанието за отписването му от актовите книги за общинска собственост, в съответствие с чл. 62, ал. 3 от ЗОС.

1.2. В съответствие с чл. 59, ал. 1 и ал. 2 и чл. 60, ал. 1 от ЗОС, при настъпили промени (влизане в сила на нова кадастрална карта, подробни устройствени планове, промяна на характера на собствеността и др.), са съставени нови АОС, в които са посочени номерът и датата на предходно съставените актове. Номерът и датата на новосъставените АОС са отбелязани както в предходно съставените актове, така и в съответните регистри[516].

1.3. Съгласно чл. 58, ал. 2, предложение второ от ЗОС, препис от акта се изпраща в седемдневен срок от вписването му на Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК), на областния управител и на лицата, на които е предоставен имотът.

При пет (2019 г. - два[517] и 2020 г. - три[518]) от проверените 20 бр. АОС (25 на сто) е установено, че съставените актове не са изпратени на СГКК, в несъответствие с чл. 58, ал. 2 от ЗОС[519].

1.4. Съгласно чл. 63, ал. 1 от ЗОС и чл. 24 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., въз основа на съставените АОС се създават главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. В чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. е определено съдържанието на подлежащата за вписване информация в главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост.

Съгласно чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., регистрите, предвидени в ЗОС се водят от упълномощено от кмета на общината длъжностно лице (длъжностни лица).

При одита е установено[520]:

а) на електронен носител са създадени главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието, с което е изпълнено изискването на чл. 63, ал. 1 от ЗОС;

б) в главния регистър за публична общинска собственост и в главния регистър за частна общинска собственост са вписани в нормативноопределени данните и обстоятелства, с изключение на правата за управление и заповедта за отписване на имота, което е в съответствие с изискванията на чл. 63, ал. 3 от ЗОС, чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. В съответствие с чл. 54а от ЗОС и чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., регистрите се водят от упълномощено длъжностно лице - младши експерт „Общинска собственост“. Задължението е определено със Заповед № 112 от 10.04.2017 г. на кмета на общината и в длъжностната характеристика на служителя;

в) АОС са вписани с последователни номера в регистрите, което е в съответствие с чл. 62, ал. 1 от ЗОС, подредени са в класьори и се съхраняват в дирекция „Административно - правно обслужване, общинска собственост и земеделие“.

1.5. Съгласно чл. 37 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., размерът на всеки отделен лист на регистрите е във формат „А3“. Регистрите съдържат общо по 200 листове.

---

[516] Одитни доказателства №№ II-20 и II-21
[517] АЧОС № 1648 от 11.09.2019 г., АЧОС № 1652 от 11.09.2019 г.
[518] АЧОС № 1779 от 10.06.2020 г., АПОС № 1830 от 17.08.2020 г., АПОС № 1838 от 17.08.2020 г.
[519] Одитно доказателство № II-22
[520] Одитни доказателства №№ II-23 II-79

В Община Златоград не са заведени/разпечатани на хартиен носител главния регистър за публична общинска собственост, главния регистър за частна общинска собственост и регистъра за търговските дружества с общинска участие, в несъответствие с чл. 37 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[521]. Регистрите се водят и съхраняват единствено в електронен вариант.

1.6. Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗОС, имотите, неправилно актувани като общинска собственост, както и имотите, основанието за актуването на които е отпаднало, се отписват от актовите книги със заповед на кмета на общината и се предават на собственика. Съгласно чл. 26, т. 10 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в главния регистър за частна общинска собственост се вписва номерът на заповедта за отписване на акта за общинска собственост.

При одита е установено, че за три[522] (15 на сто) от проверените 20 имота, основанието за актуване е отпаднало в резултат на разпоредителна сделка. От кмета на общината не е издадена заповед за отписване на тези имоти от актовите книги, в несъответствие с чл. 64, ал. 1 от ЗОС[523].

В резултат на това в главния регистър за частна общинска собственост не е вписан номера на заповедта за отписване на акта за общинска собственост в несъответствие с чл. 26, т. 10 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[524].

1.7. Съгласно чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., фактическото предаване на имот - общинска собственост, се извършва с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието (Приложение № 6).

При извършената проверка е установено, че за три[525] (15 на сто) от проверените 20 имота, основанието за актуване е отпаднало в резултат на разпоредителна сделка, фактическото предаване на тези имоти е извършено без да е съставен протокол по образец (Приложение № 6) към наредбата, в несъответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[526].

Причините за установените при одита нарушения/несъответствия с правната рамка при актуването на имоти - общинска собственост са свързани с неидентифицирането на съществени/значими рискове в процеса и липса на писмено въведени процедури/инструкции за работа и контрол, които да описват последователността от действия в процеса по актуване на имоти.

През одитирания период актуването на имоти - общинска собственост е осъществено в частично съответствие с правната рамка.

2. Застраховане на имоти – публична/частна общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС, решенията на общинския съвет и заповедите на кмета на общината.

2.1. За 2019 г. по бюджета на общината са планирани 32 539 лв. за застраховане. Извършените разходи за застраховане са 22 591 лв., от които 7 736 лв. за застраховане на имоти - общинска собственост. От Община Златоград са извършени разходи за 984,39 лв. за застраховка „Индустриален пожар“, в т.ч. за 36 имота или части от тях - публична и частна

[521] Одитно доказателство № II-24
[522] АЧОС № 1586 от 16.01.2019 г., АЧОС № 1648 от 11.09.2019 г., АЧОС № 1652 от 11.09.2019 г.
[523] Одитно доказателство № II-25
[524] Одитно доказателство №№ II-23 и II-25
[525] АЧОС № 1586 от 16.01.2019 г., АЧОС № 1648 от 11.09.2019 г., АЧОС № 1652 от 11.09.2019 г.
[526] Одитно доказателство № II-26

общинска собственост[527].

За 2020 г. по бюджета на общината средствата за застраховане са 38 175 лв., а извършените разходи - 26 185 лв., от които 9 042 лв. за застраховане на имоти - общинска собственост. За застраховка „Индустриален пожар“ са извършени разходи за 1 292 лв., в т.ч. за 45 имота или части от тях - публична и частна общинска собственост[528].

Застрахователните вноски са предвидени по бюджета на общината, в съответствие с изискването на чл. 9, ал. 4, предложение първо от ЗОС.

2.2. През одитирания период са застраховани 30 застроени имоти - публична общинска собственост, съответно от Община Златоград и от нейните структурни звена, в съответствие с чл. 9, ал. 1 от ЗОС.

В съответствие с чл. 9, ал. 1, предложение второ от ЗОС, застрахователните събития на застрахованите през одитирания период от общината 20 имота - общинска собственост включват „природни бедствия“ и „земетресение“[529].

2.3. През одитирания период с решения от 2019 г. и 2020 г. на общинския съвет[530] са определени имотите - частна общинска собственост (2019 г. - 16 имота и 2020 г. - 25 имота), които подлежат на задължително застраховане. Имотите са застраховани включително срещу „природни бедствия“ и „земетресение“ в съответствие с чл. 9, ал. 2 от ЗОС[531].

2.4. Съгласно чл. 9, ал. 4, предложение второ от ЗОС, застрахователните вноски за имотите и вещите, предоставени под наем, за ползване или на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите.

В действащите през одитирания период договори за отдаване под наем на имоти - общинска собственост не е предвидена/включена клауза за плащане на застрахователната вноска от наемателя на имота. За този период 10 от застрахованите имоти или части от тях - публична/частна общинска собственост са отдадени под наем. Застрахователните вноски за тези имоти, в общ размер 63,05 лв. (2019 г. - 33,44 лв. и 2020 г. - 29,61 лв.) са платени от бюджета общината и към момента на проверките при одита тези средства не са възстановени на общината от наемателя на съответния имот и в резултат на това е намален бюджета на общината[532].

Нарушени са императивните разпоредби на чл. 9, ал. 4 от ЗОС от ЗОС и чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост, във връзка с чл. 232 от ЗЗД относно задължението на наемателите да плащат наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта, в т.ч. застрахователните вноски.

2.5. През одитирания период не е допуснато самоучастие при задължителното застраховане на имотите по ал.ал. 1 и 2 срещу рисковете „природни бедствия“ и „земетресение“, с което е спазено изискването на чл. 9, ал. 5 от ЗОС[533].

Причината за установеното при одита несъответствие с правната рамка при задължителното застраховането на имоти - общинска собственост е, че в процеса не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности.

---

[527] Одитни доказателства №№ II-27и II-28
[528] Одитни доказателства №№ II-28 и II-29
[529] Одитни доказателства №№ II-30, II-31 и II-32
[530] Решения № Ж 1029 от 29.08.2019 г. и № З 183 от 21.10.2020 г. на общинския съвет
[531] Одитни доказателства №№ II-31и II-32
[532] Одитни доказателства №№ II-28 и II-33
[533] Одитни доказателства №№ II-31 и II-32

Дейността, свързана със застраховането на имотите е осъществена в частично съответствие с правната рамка.

3. Отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс (застроени имоти и терени в урбанизирани територии)

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, ПВп, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

При одита са проверени проведените пет търга (2019 г. – два бр. и през 2020 г. – три бр.) и публично оповестения конкурс - 2020 г. за отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост[534].

Публичните търгове и публично оповестения конкурс за отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост са проведени въз основа на решения от 28.02.2019 г., 26.03.2019 г., 27.01.2020 г., 27.01.2020 г., 29.04.2020 г. и 12.08.2020 г. на общинския съвет[535] и заповеди от 26.03.2019 г., 19.04.2019 г., 20.02.2020 г., 20.02.2020 г., 22.05.2020 г. и 08.08.2020 г. на кмета на общината[536].

3.1. При одита е установено съответствие при провеждането на публично оповестените търгове и конкурс с изискванията на ЗОС и НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ по отношение на:

а) наличие на решение на общинския съвет за отдаване под наем на нежилищния имот, в съответствие с чл.14, ал. 6 от ЗОС;

б) имотите са включени в годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с имоти –общинска собственост, в съответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[537];

в) издаването на заповедите на кмета на общината за провеждане на търг/конкурс, в т.ч. определянето на началната тръжна цена е в съответствие с приетата от общинския съвет;

г) обявяването на търговете е в съответствие с чл. 54 от НРПУРОИ;

д) заповедите на кмета на общината за назначаване на комисия за провеждане на търг/конкурс и състава на комисиите е в съответствие с чл. 8, ал. 7 от ЗОС и чл. 51, ал. 3 от НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ;

е) съставянето протоколите от комисиите и предаването им на кмета на общината е в съответствие с чл. 65, ал. 2 от НРПУРОИ;

ж) издаването на заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник и връчването им е в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.), чл. 90, ал. 1, във връзка с чл. 84, ал. 1 от АПК и чл. 66 от НРПУРОИ;

з) сроковете за отдаване под наем на имотите, в съответствие с чл. 14, ал. 3 от ЗОС;

и) предаване на имотите на наемателите с приемо-предавателен протокол е в съответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[538].

---

[534] Одитно доказателство № II-34

[535] Решение № Ж 923 от 28.02.2019 г., № Ж 945 от 26.03.2019 г., № З 34 от 27.01.2020 г., № З 33 от 27.01.2020 г., № З 95 от 29.04.2020 г. и № З 156 от 12.08.2020 г.

[536] Заповед № 115 от 26.03.2019 г., № 145 от 19.04.2019 г., № 51 от 20.02.2020 г., № 52 от 20.02.2020 г., № 183 от 20.05.2020 г. и № 334 от 28.09.2020 г.

[537] Одитно доказателство №№ II-13 и II-14

[538] Одитни доказателства №№ II-35, II-36, II-37, II-38, II-39 и II-40

3.2. При извършената проверка е установено, че на два[539] (40 на сто) от проведените през одитирания период **пет търга с явно наддаване** се е явил/останал след декласиране един кандидат и съответно сделките са сключени по първоначална тръжна цена.

В резултат на определения ред в чл. 55 и чл. 61 от НРПУРОИ (отм.) *(описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.2 от доклада)* за одитирания период по бюджета на общината са постъпили по-малко приходи от наеми в размер 319,01 лв., а до края на срока на двата договора ще постъпят по-малко 2 049,60 лв.[540]. Търгът с явно наддаване е състезателна процедура и за нейното реално провеждане е необходимо да се извършат наддавателни предложения (при спазване на стъпката на наддаване), т.е. при търг с явно наддаване, кандидатът да се обявява за спечелил по начална тръжна цена, увеличена с една стъпка на наддаване. По този начин и доходът на общината би бил по-голям.

При останалите проверени три търга с явно наддаване[541] участниците в тръжните процедури са повече от един и съответно сделките са сключени в съответствие достигнатата тръжна цена[542].

3.3. Съгласно чл. 57 от НРПУРОИ (отм.), при публично оповестен търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява първоначалната цена, от която да започне наддаването, и определя стъпката на наддаване. Стъпката не може да бъде по-малка от 1 на сто и по-голяма от 10 на сто от началната цена.

При всички проверени пет[543] търга с явно наддаване, председателят на комисията е определил първоначалната тръжна месечна наемна цена на имота и стъпка на наддаване[544].

Комисията, която се назначава от кмета на общината за провеждане на търгове по чл. 51, ал. 3 от НРПУРОИ (отм.) е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие. Процедурите стартират с издаване на заповед на кмета на общината и председателят на комисията/комисията не може да бъде компетентен орган, респ. не може/не следва да определя стъпката за наддаване, която е пряко свързана с наемната цена.

Причина за установеното е, че в НРПУРОИ (отм.) не е уредено, че стъпката за наддаване да бъде определена със заповедта на кмета на общината за провеждане на търга, като част от условията на търга. В тази връзка редът в НРПУРОИ (отм.) е в несъответствие с правната рамка (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.3 от доклада*).

3.4. Съгласно чл. 81, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.), договорът за покупко-продажба се сключва в 7-дневен срок, а договора за отдаване под наем в тридневен срок след изтичане на срока за обжалване на заповедта на кмета на общината за определяне на спечелилия търга или конкурса участник или постановяване на съдебно решение при обжалване.

Заповед № 227 от 17.06.2019 г. на кмета на общината за определяне на спечелилия търга е връчена на единствения участник в търга на 15.08.2019 г. и е влязла в сила 30.08.2019 г. Договорът за наем е сключен на 09.09.2019 г., след изтичане на определеният тридневен срок, в несъответствие с чл. 81, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.)[545].

---

[539] Заповед за откриване на търг с явно наддаване №№ 115 от 26.03.2019 г. и 145 от 19.04.2019 г.
[540] Одитни доказателство №№ II-35 и II -36
[541] Заповед за откриване на търг с явно наддаване №№ 51 от 20.02.2020 г., 183 от 22.05.2020 г. и 334 от 08.09.2020 г.
[542] Одитни доказателство №№ II-37, II-39 и II -40
[543] Заповед за откриване на търг с явно наддаване №№ 115 от 26.03.2019 г., 145 от 19.04.2019 г., 51 от 20.02.2020 г., 183 от 22.05.2020 г. и 334 от 08.09.2020 г.
[544] Одитни доказателства №№ II-35, II-36, II-37, II -39 и II-40
[545] Одитно доказателство № II-41

3.5. Съгласно чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп, вписват се договорите за наем на недвижим имот за срок по-дълъг от една година. Съгласно чл. 8 от ПВп, вписването по чл. 4, буква „е“ се извършва по писмена молба на страните, на нотариус и на всеки, който има интерес от вписването.

При извършената проверка е установено, че сключените през одитирания период шест договора[546] не са вписани в Службата по вписванията гр. Златоград, в нарушение на чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп[547].

3.6. Съгласно чл. 25, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в главния регистър за публична общинска собственост се вписват предоставените права за управление, в т.ч. и договорите за наем.

При извършената проверка е установено, че през одитирания период сключените четири договора[548] за отдаване под наем на имоти - публична общинска собственост не са вписани в главния регистър за публична общинска собственост, в нарушение на изискванията, определени в чл. 25, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[549].

3.7. Съгласно чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 2009 г., в главния регистър за частна общинска собственост се вписват разпоредителните действия с имота или с част от имота, в т.ч. и договорите за наем със срок на действие, по-дълъг от 3 години.

През одитирания период сключените два договора от 17.06.2019 г. и 23.04.2020 г. за отдаване под наем на имоти – частна общинска собственост за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 2009 г.[550].

3.8. Съгласно чл. 9, ал. 4, предложение второ от ЗОС, застрахователните вноски за имотите и вещите, предоставени под наем, за ползване или на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите. В действащите през одитирания период договори за отдаване под наем на имоти - общинска собственост не е включена клауза за заплащане на застрахователната вноска от наемателя на имота.

По три (Договори от 09.09.2019 г., 30.04.2020 г. и 21.07.2020 г.) от проверените шест договора са отдадени под наем застраховани имоти, като самостоятелни обекти в сгради – публична общинска собственост. Застрахователната вноска за тези имоти е в размер 19 лв. (2019 г. - 4 лв. и 2020 г. - 15 лв.), която е платена от Община Златоград. Към момента на одита средствата не са възстановени на общината от наемателите на имотите[551]. Нарушен е на чл. 9, ал. 4 от ЗОС.

3.9. Съгласно чл. 86, предложение първо от ЗЗД и чл. 3, ал. 2, предложение второ от договорите за наем при неизпълнение на парично задължение длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата.

В чл. 3, ал. 1. от договорите за наем е уговорено, че дължимият месечен наем се заплаща в срок до 25 число на текущия месец.

При одита е установено:

а) сключен е Договор от 17.06.2019 г. с предмет “Отдаване под наем на общински недвижим имот – Обособена част с площ от 60 кв. м., находяща се в едноетажна масивна сграда

---

[546] Договор от 17.06.2019 г., 09.09.2019 г., 23.04.2020 г., 30.04.2020 г., 21.07.2020 г., 26.11.2020 г.
[547] Одитно доказателство № II-42
[548] Договор от 09.09.2019 г., 23.04.2020 г., 30.04.2020 г., 21.07.2020 г.
[549] Одитно доказателство № II-43
[550] Одитно доказателство № II-43
[551] Одитно доказателство № II-44

„Магазин“ със застроена площ 133 кв. м., УПИ – Магазин, кв. 27 по ПУП на с. Старцево, Акт за частна общинска собственост № 21/16.11.1998 г.“

За периода от 17.06.2019 г. до 31.06.2019 г. месечната наемна цена е платена на 01.07.2019 г. със закъснение;

б) сключен е Договор от 09.09.2019 г. с предмет “Отдаване под наем на част от недвижим имот – публична общинска собственост: столова за хранене с площ 90 кв. м., ведно с кухненски блок с площ 60 кв. м. и обособено складово помещение с площ 20 кв. м., находящ се на приземен етаж от триетажна масивна сграда на СУ „Св. Княз Борис I“ със застроена площ 721 кв. м., построена в УПИ-V-413 „Училище“, кв. 35 по ПУП на с. Старцево, акт № 946 от 29.04.2013 г.“.

Наемната цена е платена със закъснение, както следва: за м. септември 2019 г. е платена на 08.10.2019 г.; за м. октомври 2019 г. е платена на 12.11.2019 г.; за м. декември 2019 г. е платена на 06.01.2020 г.; за м. януари, м. февруари и м. март 2020 г. е платена на 14.08.2020 г.; за м. септември 2020 г. е платена на 11.11.2020 г.; за м. октомври 2020 г. е платена на 04.01.2021 г.; за м. ноември 2020 г. е платена на 11.01.2021 г.;

в) сключен е Договор от 23.04.2020 г. с предмет “Отдаване под наем на общински недвижим имот: едноетажна масивна сграда „Кафе – бар“, със застроена площ 75 кв. м., ведно с терен с площ 18,40 кв. м. от южната страна на сграда, разположена в УПИ – XII, кв. 22 по ПУП на с. Старцево, Акт за частна общинска собственост № 1638 от 29.07.2019 г. и Акт за публична общинска собственост № 304 от 18.02.2003 г.“

Наемната цена е платена със закъснение, както следва: за м. април, м. май 2020 г. и м. юни 2020 г. е платена на 12.10.2020 г.; за м. юли и м. август 2020 г. е платена на 08.02.2021 г.; за м. септември и м. октомври 2020 г. е платена по време на одита на 23.07.2021 г.; за периода 01.11.2020 г. – 27.11.2020 г. в размер на 291,33 лв. към момента на одита не е платена от наемателя;

г) сключен е Договор от 30.04.2020 г. с предмет “Отдаване под наем на част от недвижим имот – публична общинска собственост: лекарски кабинет № 1 с площ 18,88 кв. м., находящ се на първи етаж в сграда „Бивша поликлиника“, гр. Златоград, ул. „Хан Аспарух“ № 21, УПИ – I-болница, кв. 134 по ПУП на гр. Златоград, Акт за публична общинска собственост № 1670 от 11.12.2019 г.“.

Наемната цена е платена със закъснение, както следва: за м. август 2020 г. е платена на 27.08.2020 г.; за м. септември 2020 г. е платена на 05.10.2020 г.; за м. октомври 2020 г. е платена на 24.11.2020 г.;

д) сключен е Договор от 21.07.2020 г. с предмет „Отдаване под наем на общински недвижим имот: помещение с площ 76 кв. м., находящо се на приземен етаж от триетажна масивна сграда на „Плувен басейн“, ул. „Ерма река“, гр. Златоград, УПИ – V-33.165 – за плувен комплекс, кв. 86 по ПУП на гр. Златоград, Акт за публична общинска собственост № 1241 от 11.11.2015 г.“.

Наемната цена е платена със закъснение, както следва: за м. юли и м. август 2020 г. е платена на 14.09.2020 г.; за м. септември и м. октомври 2020 г. е платена на 01.12.2020 г.; за м. ноември и м. декември 2020 г. е платена на 29.01.2021 г.;

е) сключен е Договор от 26.11.2020 г. с предмет „Отдаване под наем на общински недвижим имот – помещение № 3 с площ от 28,8 кв. м., находящо се на приземен етаж от масивна сграда на един етаж и приземен етаж със застроена площ 126 кв. м., УПИ – I – Производствен цех, кв. 21 по плана на с. Аламовци, Община Златоград, Акт за частна общинска собственост № 669 от 27.12.2006 г.“,

За м. декември 2020 г. месечната наемна цена по договора е платена на 09.01.2021 г., със закъснение.

За извършените плащания на просрочени задължения по Договори от 09.09.2019 г., 23.04.2020 г. и 30.04.2020 г. (букви „б“, „в“ и „г“) от проверените шест договора е определена

лихва за забава общо 1 лв., вместо дължимата законна лихва, изчислена по наематели, суми и период на забава в размер 129 лв., или в по-малко 128 лв. Нарушен е чл. 86 от ЗЗД[552].

За извършените плащания на просрочени задължения по останалите три[553] договора от Община Златоград не е определена и съответно от наемателите не е внесена законната лихва за забава за съответното плащане, която изчислена по наематели, суми и период на забава е в размер общо 11 лв. Нарушен е чл. 86 от ЗЗД[554].

Причина за установеното, е че в програмният продукт, за събиране на приходите от наеми и др. и съответно изчисляване на лихви за забава, е въведен основния лихвен процент за съответния период, вместо законната лихва. В резултат на това, през одитирания период в общинския бюджет са постъпили приходи по-малко от дължимите 139 лв.

3.8. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, договорът за наем се прекратява при неплащане на наема за повече от един месец или системното му неплащане в срок. В чл. 417 от ГПК е регламентирано, че заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение на вземането.

През одитирания период от наемодателя не са предприети действия за прекратяване на наемните правоотношения с трима наематели на имоти - общинска собственост по Договори № 186 от 09.09.2019 г., № 71 от 23.04.2020 г. и № 120 от 21.07.2020 г., поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок[555]. Нарушен е чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС.

3.9. Съгласно чл. 10, ал. 1 от договорите за наем на общински недвижими имоти, договорът се сключва за срок от три години, считано от деня на подписването му.

Сключен е Договор от 26.11.2020 г. с предмет „Отдаване под наем на общински недвижим имот – помещение № 3 с площ от 28,8 кв. м., находящо се на приземен етаж от масивна сграда на един етаж и приземен етаж със застроена площ 126 кв. м., УПИ – I – Производствен цех, кв. 21 по плана на с. Аламовци, общ. Златоград“. За м. ноември 2020 г. от Община Златоград не е определен и съответно от наемателя не е платен дължимия наем в размер 10,67 лв., в нарушение на чл. 10, ал. 1 от договора[556]. В резултат на това в общинския бюджет са постъпили приходи по-малко от дължимите - 10,67 лв.

3.10. При одита е изследвано състоянието на вътрешния контрол при отдаване под наем на имоти - общинска собственост чрез търг, с цел установяване до каква степен въведените контролни дейности в процеса гарантират минимизирането на рисковете и предотвратяването на несъответствия.

Извършвани са съгласувателни процедури за законосъобразност на актовете свързани с управлението на имоти - общинска собственост от юрисконсулт, като функциите са определени с длъжностната характеристика на служителя.

Извършена е проверка на прилагането на въведените контролни дейности при проверения по същество търга с явна наддаване и съответно извършената сделка за отдаване под наем на имот – общинска собственост и е установено:

а) от юрист е осъществяван контрол за законосъобразност и съгласуване на заповедите за откриване на публичните търгове с явно наддаване за отдаване под наем на имоти - общинска собственост, заповедите за класиране на участниците и договорите за наем на имоти - общинска собственост, което е документиран с полагането на подпис.

---

[552] Одитни доказателства №№ I-35, II-36, II-37, II-38, II-39, II-40 и II-45
[553] Договори от 17.06.2019 г., 21.07.2020 г. и 26.11.2020 г.
[554] Одитни доказателства №№ I-35, II-36, II-37, II-38, II-39, II-40 и II-45
[555] Одитни доказателства №№ I-36, II-37, II-39 и II-45
[556] Одитно доказателство № II-46

Контролът за законосъобразност е прилаган непрекъснато и последователно през одитирания период;

б) договорите са съгласувани с главния счетоводител, относно финансовите параметри на договора и извършените плащания по тях. Приложена е системата на двоен подпис и договорите са подписани от кмета на общината и главния счетоводител, в съответствие с чл. 13, ал. 3, т. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 2019 г.) и СФУК на общината. Контролната дейност – системата на двоен подпис е прилагана непрекъснато и последователно през одитирания период;

По отношение на констатираните при одита нарушения/несъответствия с правната рамка не са въведени достатъчни и адекватни контролни дейности, които да минимизират рисковете в процеса до приемливо ниво.

Причините за установените при одита несъответствия с правната рамка при отдаването под наем на имоти - общинска собственост чрез публичен търг са: през одитирания период не са идентифицирани рисковете в процеса по отдаване под наем на нежилищни имоти –общинска собственост чрез търг и няма писмено въведени процедури/инструкции за работа и контрол, които да описват последователността от действия в този процес.

Отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

4. Отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс *(ливади)*

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ, ПВп, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

При одита са проверени проведените два търга за отдаване под наем на земеделски земи - ливади (2019 г. - един и 2020 г. - един), в резултат на които са сключени два договора[557].

През одитирания период не са отдавани под наем мери, пасища след провеждане на публичен търг/конкурс[558].

Съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите по ал. 6, т. 4, под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда.

През одитирания период въз основа на решения от 24.04.2019 г. и 27.01.2020 г. на общинския съвет[559] и заповеди от 29.05.2019 г. и 20.02.2020 г. на кмета на общината[560] са проведени два публични търга за отдаване под наем на земеделски земи, които са проверени при одита.

4.1. При одита е установено съответствие при провеждането на публичните търгове с изискванията на АПК, ЗОС, ЗСПЗЗ и НРПУРОИ по отношение на[561]:

а) двата търга с явно наддаване за отдаване под наем на земеделски земи - частна общинска собственост са открити след решения на общинския съвет, в които са определени конкретната земя, която ще бъде отдадена под наем, срока и размера на началната цена. Началните тръжни цени са определени по пазарен механизъм с отчитане на размера на

[557] Одитно доказателство № II-34
[558] Одитно доказателство № II-34
[559] Решение № Ж 959 от 24.04.2019 г. и Решение № З 39 от 27.01.2020 г.
[560] Заповед № 198 от 29.05.2019 г. и Заповед № 53 от 20.02.2020 г.
[561] Одитни доказателства №№ II-47 и II-48

средното годишно рентно плащане за предходната стопанска година за съответното землище и начин на трайно ползване, в съответствие с чл. 14, ал. 8 от ЗОС;

б) за провеждането на публичните търгове за отдаване под наем на земеделски земи са издадени заповеди на кмета на общината, с които са утвърдени тръжни документации, с нормативно определеното съдържание, в съответствие с чл. 51, ал. 1 и ал. 5 от НРПУРОИ (отм.). Определените начални тръжни цени са в съответствие с приетите от общинския съвет. Депозитите за участие в търговете не са по-малки от двойния размер на началните тръжни цени, с което са спазени изискванията на чл. 52, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.);

в) в съответствие с чл. 54, изречение първо от НРПУРОИ (отм.), условията на търга по отношение на обекта, началната цена, специалните условия/изисквания към участниците и срока за подаване на заявленията за участие са обявени чрез местната телевизия и интернет страницата на общината най-малко 30 дни преди крайният срок за подаване на заявления за участие, с изключение на един от проверените търгове *(описано Част трета, Раздел II, констатацията т. 4.1.3 от доклада)*.

Извлечение от заповедите на кмета на общината за провеждане на търговете, с изключение на състава на комисията, са обявени на информационното табло в сградата на общинска администрация, в тридневен срок от издаването им, в съответствие с чл. 54, изречение второ от НРПУРОИ (отм.);

г) в заповедите за провеждане на търгове с явно наддаване за отдаване под наем на земеделски земи, съставът на комисията се състои от 3 до 5 члена, в т.ч. юрист и икономист, и двама резервни членове, в съответствие с чл. 51, ал. 2 - 4 от НРПУРОИ (отм.). В състава на комисията е включен кмет на кметство, в случаите в които имотът предмет на сделката е на територията на кметството, в съответствие с чл. 8, ал. 7 от ЗОС;

д) за резултатите от проведените търгове за отдаване под наем на земеделски земи са съставени протоколи, който са подписани от всички членове на комисията, и са представени на кмета на общината в тридневен срок от датата на провеждане на търговете, в съответствие с чл. 65, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.);

е) въз основа на резултатите от публичните търгове, от кмета на общината са издадени заповеди, с които са определени спечелилите участници и достигнатите наемни цени, в тридневен срок от датата на представяне на протоколите, в съответствие с чл. 66, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.). Заповедите на кмета на общината са съобщени в тридневен срок от издаването им на участниците, обявени са в интернет страницата на общината и в сградата на общинската администрация, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от и чл. 66, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.);

ж) договорите за наем на земеделски земи са сключени на 16.08.2019 г. и на 28.04.2020 г. след влизането в сила на заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 81, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.);

з) двата договора за наем на земеделски земи са сключени за срок от 10 стопански години, в съответствие с чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ;

и) договорите за наем на земеделски земи са вписани в Службата по вписванията гр. Златоград, в съответствие с чл. 4б, ал. 3 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 55 от 2018 г.), чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ във връзка с чл. 7 от ПВп;

й) земеделските земи (ливади) по сключените два договора са предадени на спечелилите участници с приемо-предавателен протокол, в съответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и чл. 82, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.).

4.1.2. При един (50 на сто) от проверените случаи, имотът (ливада) ,предмет на отдаване под наем чрез търг[562], не е включен в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2019 г. като имот, който общината има намерение да

[562] Договор № 147 от 16.08.2019 г.

предложи за предоставяне под наем, в несъответствие с изискванията на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[563].

Невключването на имота в програмата не е основание за недействителност/нищожност на сделката, но то показва, че програмата не е била актуализирана текущо и е необходимо планирането на дейността в този аспект да бъде подобрено.

4.1.3. Съгласно чл. 54, изречение първо от НРПУРОИ (отм.), условията на публично оповестен търг по отношение на обекта, началната цена, специалните условия изисквания към участниците и срока за подаване на заявленията за участие се обнародват чрез местната телевизия, разпространяваща се на територията на общината, публикуват се в официалната интернет страница на общината и се разгласяват по друг подходящ начин най-малко 30 дни преди крайният срок за подаване на заявление за участие.

Със Заповед № 249 от 02.07.2019 г. на кмета на общината е открита процедура по повторно провеждане на публично оповестен търг с явно наддаване за отдаване под наем на земеделска земя. В заповедта е определен краен срок за подаване на оферти 23.07.2019 г. - 21 дни след датата на издаване на заповедта. Срокът за подаване на оферти е неоснователно намален с девет дни, което предопределя неспазването на 30-дневния срок за обявяване на условията за участие в търга до местната телевизия и в интернет страницата на общината, което е в несъответствие с чл. 54, изречение първо от НРПУРОИ (отм.)[564].

Причината за установеното несъответствие е осъществяването на неефективен контрол за законосъобразност преди издаването на заповедта на кмета на общината за откриване на търга. В резултат на това е ограничена възможността за участие на по-голям кръг заинтересовани лица.

4.1.4. Съгласно чл. 57 от НРПУРОИ (отм.), при публично оповестен търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява първоначалната цена, от която да започне наддаването, и определя стъпката на наддаване. Стъпката не може да бъде по-малка от 1 на сто и по-голяма от 10 на сто от началната цена.

В проверени две търга[565], единственият явил се кандидат е обявен за спечелил търга с една стъпка, съответно (2019 г. - 10 на сто и 2020 г. - 3,82 на сто), определена от председателя на комисията над началната тръжна цена.

Комисията, която се назначава от кмета на общината за провеждане на търгове по чл. 51, ал. 3 от НРПУРОИ (отм.) е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие. Процедурите стартират с издаване на заповед на кмета на общината и председателят на комисията/комисията не може да бъде компетентен орган, респ. не може/не следва да определя стъпката за наддаване, която е пряко свързана с наемната цена.

Причината за несъответствието е, че в НРПУРОИ (отм.) не е уредено, че стъпката за наддаване следва да бъде определена със заповедта на кмета на общината за провеждане на търга, като част от условията на търга (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.1.3 от доклада*)[566].

4.1.5. С решения от 24.04.2019 г. и 27.01.2020 г. на общинския съвет[567] кметът на общината е упълномощен да проведе публични търгове за отдаване под наем на общински имоти - земеделски земи при определени минимални тръжни годишни наемни цени.

---

[563] Одитни доказателства №№ II-13 и II-49
[564] Одитни доказателства №№ II-47 и II-50
[565] Заповеди № 249 от 02.07.2019 г. и № 53 от 20.02.2020 г.
[566] Одитни доказателства №№ II-47 и II-48
[567] Решения № Ж 959 от 24.04.2019 г. и № З 39 от 27.01.2020 г.

Съгласно клаузата в чл. 5 от сключените Договори № 147 от 16.08.2019 г. и № 75 от 28.04.2020 г., наемната цена, достигната след проведените търгове са плаща за първата стопанска година, а за всяка следваща стопанска година от срока на договорите, наемът на имотите се определя от размера на средното годишно рентно плащане за землището за предходната стопанска година.

Минималната тръжна годишна наемна цена, определена в решенията на общинския съвет (респ. достигнатата цена след проведените търгове) следва да е за всяка една стопанска година от договора за наем, а не само за първата, както е договорено. Определяйки наема на имота за всяка следващата стопанска година на база средното рентно плащане за предходната стопанска година не е в съответствие с условията на общинския съвет.

Договорите за наем на земеделски земи (ливади) са сключени в несъответствие с решенията на общинския съвет, както и с достигнатите наемни цени след проведените търгове[568].

Причината за установеното несъответствие е осъществяването на неефективен контрол за законосъобразност преди сключването на договорите за наем на земеделски земи. За втората стопанска година от сключване на договорите от наемателите са платени достигнатите при търга наемни цени[569].

4.1.6. Съгласно чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ, при сключване на договори за наем или аренда по реда на ал. 1 или ал. 5 за имоти, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой по чл. 5, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.02.2015 г. за критериите за допустимост на земеделските площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ (ред. ДВ, бр. 15 от 2015 г.), не се дължи заплащане на наемна цена, съответно арендно плащане за една стопанска година от сключването на договора.

При проверени сделки[570] за отдаване под наем на земеделски земи, чрез публичен търг, наемът на имотите е определен за целия период на договора. При одита е установено, че ливадите, за които са сключени тези договори, изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой. Наемателите не са освободени от наем за една стопанска година, в нарушение на чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ[571].

Причината за установеното нарушение е осъществяването на неефективен контрол за законосъобразност преди сключването на договорите за наем на земеделски земи, в резултат на което са събрани общо 69 лв. в повече от законово дължимия наем.

4.1.7. При извършената проверка е установено, че сключените Договор № 147 от 16.08.2019 г. и Договор № 75 от 28.04.2020 г. за наем на земеделски земи, със срок на действие, по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 25, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[572], с което не са постигнати целите на вписването - законност и отчетност.

4.1.8. Съгласно чл. 86, предложение първо от ЗЗД при неизпълнение на парично задължение длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата. В чл. 67, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.) е прието, че след като заповедта на кмета на общината за обявяване на спечелилия влезе в сила, наемателя е длъжен да внесе цената. Съгласно чл. 5 от договорите наемателят се задължава да плати наемната цена за първата стопанска година към датата на сключване на договора, а в срок от 1 март до 31 март да плати наемната цена за всяка

[568] Одитно доказателство № II-51
[569] Одитни доказателства №№ II-47 и II-48
[570] Договор № 147 от 16.08.2019 г. и Договор № 75 от 28.04.2020 г.
[571] Одитни доказателства №№ II-47, II-48 и II-52
[572] Одитни доказателства №№ II-23 и II-53

следваща стопанска година. В чл. 9, ал. 5 от договора, е предвидено прекратяване на наемните правоотношения при неизпълнение на договорените задължения.

При одита е установено:

а) за първата стопанска година наемните цени са внесени в приход на бюджета на общината след датата на сключване на Договори № 147 от 16.08.2019 г. и № 75 от 28.04.2020 г., със закъснение от 19 дни до пет месеца[573].

По договора от 16.08.2019 г. от наемателя е платена наемната цена за втората стопанска година 2020/2021 г. след договорения срок, със закъснение от осем месеца[574].

Договорите с неизрядните наематели не са прекратени поради неизпълнение на договорените задължения, въпреки че са възникнали основания за това. Нарушен е чл. 67, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 5 и чл. 9, ал. 5 от договорите;

б) по договорите при плащане на наемната цена от наемателя след догорения срок, от общинската администрация не са предприети действия за прилагането на чл. 86 от ЗЗД за определяне на обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата. Нарушен е чл. 86 от ЗЗД, в резултат на което не са събрани лихви, в размер 3,57 лв.[575].

Въпреки незначителния размер на сумата на пропуснатите приходи за общинския бюджет, несъответствието е съществено по характер, т.к. е резултат от системна грешка, при която поради липсата на писмено въведен ред за определянето и събирането на лихви при забава на плащания за наеми на земеделски земи, във всеки случай на възникване на основание - реализирана забава на плащането на наема, ще бъдат пропускани вземанията на наемодателя от съответните дължими лихви.

Причините за установените несъответствия с правната рамка и договорите са: осъществяването на неефективен контрол за законосъобразност преди сключването на договорите; от общинската администрация не са предприети действия и не е въведен ред за определянето и събирането на лихви при забава на плащания за наеми на земеделски земи.

4.1.9. При одита е изследвано състоянието на вътрешния контрол при отдаването под наем на земеделски земи чрез провеждане на публичен търг, с цел установяване до каква степен въведените контролните дейности в процеса гарантират минимизирането на рисковете и предотвратяването на несъответствия.

Извършена е проверка на приложените съгласувателни процедури при проверените два публични търгове с явно наддаване и сключените договори и е установено[576]:

а) съгласуване за законосъобразност от юрисконсулт на заповедта на кмета на общината за откриване на публичен търг за отдаване под наем на земеделска земя.

Съгласувателната процедура е прилагана и документирана, но не е действала ефективно, тъй като не е предотвратила, установила и коригирала несъответствията с правната рамка, установени при одита;

б) съгласуване за законосъобразност от юрисконсулт на заповедта на кмета на общината за определяне спечелилия участник търга.

Процедурата е прилагана съобразно приетия в организацията ред, а при ползването на платен годишен отпуск от юрисконсулт, заповедта за определянето на спечелилия участник е съгласувана от секретаря на общината[577];

в) съгласуване за законосъобразност от юрисконсулт на договор за наем - общинска собственост.

---

[573] Одитни доказателства №№ II-47, II-48 и II-54
[574] Одитни доказателства №№ II-47 и II-54
[575] Одитни доказателства №№ II-47, II-48 и II-54
[576] Одитни доказателства №№ II-47, II-48
[577] Одитно доказателство № II-47

Съгласувателната процедура е прилагана и документирана, но не е действала ефективно, тъй като не е предотвратила, установила и коригирала несъответствията с правната рамка, установени при одита;

г) при сключването на договорите за наем на земеделски земи е прилагана системата на двоен подпис и договорите са подписани от кмета и главния счетоводител, в съответствие с чл. 13, ал. 3, т. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 2019 г.).

По отношение на констатираните несъответствия с правната рамка не са въведени достатъчни и адекватни контролни дейности, които да минимизират рисковете в процеса до приемливо ниво.

Причините за установените при одита несъответствия с правната рамка при отдаването под наем на земеделски земи след проведен публичен търг са, че в процеса не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности, които да минимизират рисковете, свързани с тяхното проявление, както и недостатъчно ефективен контрол при издаването на заповедите на кмета на общината, сключването на договорите и плащанията.

Отдаването под наем на земеделски земи след провеждане на публичен търг е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

5. Отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, ЗС, ПВп, НРПУРОИ (отм.), решенията на общинския съвет и договорите.

При одита са проверени сключените през 2019 г. два договора за отдаване под наем на имоти – общинска собственост без търга/конкурс на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза[578]. През 2020 г. не са сключвани договори за отдаване под наем на нежилищни имоти без провеждане на публичен търг/конкурс.

5.1. Съгласно чл. 14, ал. 6 от ЗОС, с решение на общинския съвет имоти по ал. 1 могат да се отдават под наем без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС. Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице.

Съгласно чл. 23, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.), с решение на общинския съвет свободни имоти или части от тях – частна общинска собственост могат да се отдават под наем без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза. Съгласно чл. 26 от НРПУРОИ (отм.), наемната цена на 1 кв.м. за помещенията, отдавани на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза и на общинските ръководства на синдикалните организации се определя съгласно тарифата в Приложение № 1 към наредбата.

При одита е установено съответствие при отдаването под наем на имоти – частна общинска собственост на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза с изискванията на ЗОС и НРПУРОИ (отм.) по отношение на[579]:

а) от общинския съвет за приети решения за отдаване под наем на нежилищния имот, в съответствие с чл.14, ал. 6 от ЗОС;

---

[578] Одитно доказателство № II-55

[579] Одитни доказателства №№ II-56 и II-57

б) имотите са включени в годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с имоти –общинска собственост, в съответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС;[580]

в) имотите са отдадени под наем след подадено заявление от лице, осъществяващо дейност в полза на обществото, в съответствие с чл. 14, ал. 6 от ЗОС;

г) договорите за наем са сключени за срок от пет години, в съответствие с чл. 14, ал. 3 от ЗОС;

д) наемната цена е определена от общинския съвет, в съответствие с чл. 14, ал. 8 от ЗОС и чл. 26 от НРПУРОИ (отм.).

5.2. Съгласно чл. 9, ал. 4, предложение второ от ЗОС, застрахователните вноски за имотите и вещите, предоставени под наем, за ползване или възложени на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите.

При одита е установено:

а) сключен е Договор № 88 от 29.05.2019 г. с предмет „Отдаване под наем на общински недвижим имот – офис № 9, находящ се на I-ви етаж – източно крило от четириетажна масивна сграда „Ученически пансион“ на ул. „Славей“ № 1, гр. Златоград“. В договора за наем не е включена клауза, застрахователните вноски на имота да са за сметка на наемателя. В резултат на това застрахователната вноска за този имот, в периода на наемното правоотношение общо 1,96 лв. (за 2019 г. – 0,78 лв. и за 2020 г. – 1,18 лв.) е платена от Община Златоград[581];

б) сключен е Договор от № 134 от 01.08.2019 г. с предмет „Отдаване под наем на общински недвижим имот – офис № 7, находящ се на I-ви етаж – източно крило от четириетажна масивна сграда „Ученически пансион“ на ул. „Славей“ № 1, гр. Златоград“. В договора за наем не е включена клауза, застрахователните вноски на имота да са за сметка на наемателя. В резултат на това застрахователната вноска за този имот в периода на наемното правоотношение в размер 1,74 лв. е платена от Община Златоград[582].

Към момента на одита средствата за застраховки на тези два имота, в общ размер 3,70 лв., не са възстановени на общината от наемателите на имотите. Нарушен е чл. 9, ал. 4 от ЗОС[583].

5.3. За сключените Договори № 88 от 29.05.2019 г. и № 134 от 01.08.2019 г., за срок по-дълъг от една година, от Община Златоград не са предприети действия за вписването им в Службата по вписванията гр. Златоград, в несъответствие с чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп. Към момента на одита в Община Златоград не е постъпвала информация, че тези два договора са вписани[584].

5.4. Сключените два договора за наем с юридически лица с нестопанска цел за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост[585], в несъответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

5.5. Съгласно чл. 86, предложение първо от ЗЗД и чл. 3, ал. 2 от договора, при неизпълнение на парично задължение длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата. Съгласно чл. 3, ал. 1 от договора, наемната цена се заплаща до 25 число на текущия месец.

При одита е установено:

---

[580] Одитно доказателство №№ II-13 и II-14
[581] Одитно доказателство № II-58
[582] Одитно доказателство № II-58
[583] Одитно доказателство № II-58
[584] Одитно доказателство № II-59
[585] Одитно доказателство № II-60

а) по Договор № 88 от 29.05.2019 г. наемната цена е платена със закъснение, както следва: за периода от 01.06.2019 г. до 31.12.2019 г. (7 наемни вноски) на 09.01.2020 г.; за периода от 01.01.2020 г. до 31.12.2020 г. (12 наемни вноски) е платена на 19.01.2021 г.

От Община Златоград е определена и от наемателя е внесена лихва за забава общо за периодите на забава 0,01 лв., вместо дължимата законна лихва за забава общо 3,66 лв., или в по-малко 3,55 лв., в несъответствие с чл. 86, предложение първо от ЗЗД и чл. 3, ал. 2 от договора;

б) по Договор от № 134 от 01.08.2019 г. наемната цена е платена със закъснение, както следва: за м. октомври и м. ноември 2019 г. е платена на 27.11.2019 г.; за м. януари 2020 г. е платена на 26.12.2020 г.; за м. април и м. май 2020 г. е платена на 03.06.2020 г.; за м. юли и м. август 2020 г. е платена на 02.09.2020 г.; за м. октомври 2020 г. е платена на 04.11.2020 г.

От Община Златоград не определена и от наемателя не е внесена законната лихва за забава общо 0,21 лв., което е в несъответствие с чл. 86, предложение първо от ЗЗД, респективно чл. 3, ал. 2 от договора[586].

Причина за установеното, е че в програмния продукт за събиране на приходите от наеми и др. и съответно изчисляване на лихви за забава, е въведен основният лихвен процент за съответния период, вместо законната лихва (основния лихвен процент, увеличен с 10 пункта). В резултат на това (по тези два договора). През одитирания период в общинския бюджет са постъпили приходи по-малко от дължимите 3,86 лв.

5.6. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, договорът за наем се прекратява при неплащане на наема за повече от един месец или системното му неплащане в срок. В чл. 417 от ГПК е регламентирано, че заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение на вземането.

През одитирания период от общината не са предприети действия за прекратяване на наемните правоотношения с наематели на имоти - общинска собственост[587], поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок[588]. Нарушен е чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС.

5.7. Извършена е проверка на прилагането на въведените контролни и съгласувателни дейности при проверената по същество процедура за отдаване под наем без търг на имот – общинска собственост и съответно извършената сделка и е установено[589]:

а) от юрист е осъществяван контрол за законосъобразност на договорите за отдаване под наем на имоти - общинска собственост, което е документирано с полагането на подпис.

Контролните дейности са прилагани непрекъснато и последователно през одитирания период;

б) договорите са съгласувани с главния счетоводител, относно финансовите параметри на договора и извършените плащания по тях. Приложена е системата на двоен подпис и договорите са подписани от кмета на общината и главния счетоводител, в съответствие с чл. 13, ал. 3, т. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 2019 г.). Контролната дейност е прилагана непрекъснато и последователно през одитирания период;

По отношение на констатираните при одита нарушения/несъответствия с правната рамка не са въведени достатъчни и адекватни контролни дейности.

Причините за установените несъответствия е, че през одитирания период не са идентифицирани рисковете в процеса по отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост без търг, не са въведени процедури/инструкции за работа и контрол, които да описват последователността от действия в този процес и недостатъчно ефективен контрол по

[586] Одитно доказателство №№ II-56, II-57 и II-61
[587] Договор от 29.05.2019 г. и Договор от 01.08.2019 г.
[588] Одитно доказателство №№ II-56, II-57 и II-61
[589] Одитно доказателство №№ II-56, II-57

отношение на вписване на договорите за наем в АВп и в главния регистър за частна общинска собственост, застраховането на имотите и плащанията-

Отдаването под наем на нежилищни имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

6. Отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс *(ливади)*

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През 2019 г. не са сключвани договори за отдаване под наем на земеделски земи (ниви и мери, пасища и ливади), без провеждане на публичен търг/конкурс. През 2020 г. е сключен един договор за отдаване под наем на земеделски земи (с начин на трайно ползване - ливади) от общинския поземлен фонд, по реда на чл. 37и, ал. 1 - ал. 12 от ЗСПЗЗ, който е проверен при одита[590].

6.1. Съгласно чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ, общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. Списък на имотите за индивидуално ползване с категории се обявява в общините и кметствата и се публикува на интернет страницата на общината в срок до 1 март.

С решения от 2019 г. и 2020 г. на общинския съвет[591] са определени мерите, пасищата и ливади за индивидуално ползване за стопанската 2019/2020 г. и 2020/2021 г. Списъкът на имотите за индивидуално ползване е обявен в кметствата и е публикуван на интернет страницата на общината, в срок до 1 март, в съответствие с чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ[592].

6.2. От желаещия да сключи договор за наем на ливади е подадено заявление на 09.03.2020 г., в срок до 10 март на годината. Заявителят има регистриран животновъден обект за пасищни селскостопански животни в съответното землище по информация от Министерство на земеделието и храните и горите, в съответствие с чл. 37и, ал. 5 от ЗСПЗЗ[593].

6.3. За определяне на необходимата за кандидата площ от заместник-кмета на община е назначена комисия *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 6.8 от доклада)*. От членовете на комисията са представени декларации, че не са свързани лица по смисъла на Търговски закон с участник в процедурата или с членове на неговите управителни или контролни органи, в съответствие с чл. 100, ал. 1, изречение второ от ППЗСПЗЗ. За работата на комисията е съставен протокол за разпределение, който е утвърден от заместник кмета на общината.

Протоколът от работата на комисията е публикуван на интернет страницата на общината, което е в съответствие с чл. 37и, ал. 8 от ЗСПЗЗ[594].

6.4. Въз основа на протокола на комисията за отдадените под наем имоти от заместник-кмета на общината е сключен възмезден писмен Договор № 84 от 14.05.2020 г., за срок от пет стопански години (*описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 6.8 от доклада)*. Цената по сключения договор е определена на пазарен механизъм, на база средногодишно

[590] Одитно доказателство № II-55
[591] Решения № Ж 894 от 30.01.2019 г. и № З 65 от 27.02.2020 г.
[592] Одитни доказателства №№ II-62 и II-63
[593] Одитно доказателство № II-64
[594] Одитно доказателство № II-63

рентно плащане за ползване на мери, пасища и ливади за съответното землище. Сключения договор е вписан в Службата по вписванията гр. Златоград, в съответствие с чл. 37и, ал. 12, изречение второ от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 61 от 2015 г.).

В договора е включена информация за мери, пасища и ливади, които изцяло или частично попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой „Площи, допустими за подпомагане“, в съответствие с чл. 100, ал. 10 от ППЗСПЗЗ[595].

6.5. Съгласно чл. 37и, ал. 1, предложение второ от ЗСПЗЗ, пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се предоставят под наем или аренда на лица, които нямат данъчни задължения, както и задължения към Държавен фонд „Земеделие“, общинския поземлен фонд и за земи по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ. Съгласно чл. 99, ал. 2 от ППЗСПЗЗ, информацията за задълженията по чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ се проверява служебно от комисията по чл. 100 от закона, чрез справка в съответния публичен регистър, а когато такъв не се поддържа, същата се изисква и получава по служебен път от компетентната администрация.

Към подадено от кандидата заявление по чл. 37и, ал. 5 от ЗСПЗЗ от 09.03.2020 г.[596] е приложена декларация по чл. 99, ал. 1, т. 4 от ППЗСПЗЗ за липса на данъчни задължения, както и за задължения към Държавен фонд „Земеделие“, към държавния и общинския поземлен фонд и за земите по чл. 37в, ал. 3, т. 2 ЗСПЗЗ. Изискването за подаване на такава декларация е отпаднало с отмяната на чл. 99, ал. 1, т. 4 от ППЗСПЗЗ (отм. ДВ, бр. 93 от 2018 г.).

При одита е установено, че от комисията не е извършена проверка за липса на задължения по чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ чрез справка в съответния публичен регистър или по служебен път от компетентната администрация, в несъответствие с чл. 99, ал. 2 от ППЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 93 от 2018 г.)[597].

Причината за установеното, е че в публикуваното съобщение в интернет страницата на общината за откриване на процедурата за отдаване под наем на пасища, мери и ливади е изискано от кандидатите, към заявлението да се прилага и декларация за липса на посочените в чл. 99, ал. 1, т. 4 от ППЗСПЗЗ (отм.) задължения[598]. В резултат на това при одита не е получена разумна увереност, за наличието/липсата на задължения на наемателя и са създадени предпоставки за отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд в нарушение на законовите изисквания.

6.6. Съгласно чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ, в договорите за наем и аренда се предвижда увеличаване на наемната или арендната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ.

В Договор № 84 от 14.05.2020 г., сключен по реда на чл. 37и, ал. 1 - ал. 12 от ЗСПЗЗ, не е предвидено увеличаване на наемната или арендната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ[599]. Нарушен е чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ. В резултат на това са пропуснати приходи по бюджета на общината.

6.7. Съгласно чл. 37и, ал. 8 от ЗСПЗЗ, протоколът по ал. 6 или по ал. 7 се обявява в кметството и се публикува на интернет страницата на общината и може да се обжалва по отношение на площта на разпределените имоти в 14-дневен срок пред районния съд. Обжалването не спира изпълнението на протокола, освен ако съдът разпореди друго.

Протокол № 2 от 27.04.2020 г. на комисията за разпределение е утвърден от заместник-кмета на общината на 29.04.2020 г. Протоколът е публикуван на интернет страницата на

[595] Одитно доказателство № II-64
[596] Заявление вх. № 53-00-288 от 09.03.2020 г.
[597] Одитни доказателства №№ II-64 и II-65
[598] Одитно доказателство № II-63
[599] Одитни доказателства №№ II-64 и II-66

общината, обявен е на информационното табло в сградата на общината и в кметство на с. Аламовци на 29.04.2020 г. Срокът за обжалване на протокола изтича на 13.05.2020 г. Договорът за наем е сключен на 14.05.2020 г. след изтичане на срока за обжалване на протокола от работата на комисията, в съответствие с чл. 37и, ал. 8, предложение второ от ЗСПЗЗ[600].

6.8. Съгласно чл. 37и от ЗСПЗЗ и Глава десета от ППЗСПЗЗ (чл. 99, ал. 1 и чл. 100, ал. 1 от ППЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 21 от 2015 г.), предоставянето под наем или аренда на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд без провеждането на търга е в правомощията на кмета на общината.

Съгласно чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, в правомощията на общинския съвет е да приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и определя конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на райони и кметства. В чл. 44, ал. 1 и ал. 2 от ЗМСМА са регламентирани правомощията на кмета на общината, като част от които е да организира изпълнението на актовете на общинския съвет, представлява общината пред физически и юридически лица, както и в изпълнение на своите правомощия издава заповеди. Съгласно чл. 39, ал. 4 от ЗМСМА, кметът на общината може да оправомощава заместник-кметове да изпълняват техни правомощия в случаите, когато това е предвидено в закон. Тази обща разпоредба обаче е приложима, доколкото нормативният акт, уреждащ конкретната материя, предвижда възможност за делегиране на съответните правомощия.

В ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ, в които е уредено предоставянето под наем на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд, не се съдържат разпоредби, предвиждащи възможност кметът на общината да прехвърли правомощията си, произтичащи от тези нормативни актове, на друго длъжностно лице, включително на заместник-кмета на общината.

Със Заповед № 492 от 31.12.2019 г. на кмета на Община Златоград изпълнението на функциите по ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ е вменено на заместник-кмета на общината. Видно от съдържанието на заповедта от 31.12.2019 г. на кмета на общината, не е налице хипотеза на заместване на кмета на общината, а на делегиране на правомощията на кмета, произтичащи от ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ, за изпълнение от заместник-кмета, без да е налице правно основание за това, поради което заповедта за оправомощаване е незаконосъобразна.

Обстоятелството, че са спазени формално изискванията на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ, свързани с процедурата по отдаване под наем на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм, не санира порочността на оправомощаващия административен акт, а именно на заповедта от 31.12.2019 г. на кмета на Община Златоград, с която той прехвърля функциите си по ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ на заместник-кмета на общината (т. I от Заповед № 492 от 31.12.2019 г. на кмета на общината).

С т. II от Заповед № 492 от 31.12.2019 г. на кмета на общината се изменя чл. 13 от УПОА[601], като се създава нова ал. 4, с която се възлага на заместник-кмета на общината да изпълнява функциите на кмета по ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ. Тази разпоредба е в противоречие с нормативни актове от по-висока степен – ЗМСМА, във връзка със ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ и като такава не следва да се прилага. Чл. 13, ал. 4 от УПОА е в противоречие и с чл. 6, ал. 2 от УПОА, според който: „Кметът на общината, в случаите разрешени от закона, може да упълномощава или възлага със заповед на заместник-кмета, кметовете на кметства, кметските наместници, секретаря на общината и други служители от общинската администрация свои правомощия, като определя функциите им.“

[600] Одитни доказателства №№ II-63 и II-64
[601] Одитно доказателство № II-18

Въпреки, че ЗСПЗЗ не предвижда възможност кметът да прехвърли функциите си по този закон и по ППЗСПЗЗ на заместник-кмета, от кмета е издадена заповед, посочвайки като правни основания – чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА (правото да назначи заместник-кмет и да определи неговите функции), чл. 44, ал. 1, т. 17 от ЗМСМА (кметът утвърждава устройствения правилник на общинската администрация) и чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА (в изпълнение на своите правомощия кметът на общината издава заповеди). Посочените разпоредби от ЗМСМА са от общ характер и уреждат принципно правомощията на кмета. В заповедта не е посочена конкретна правна норма от специалния закон - ЗСПЗЗ, която да дава възможност кметът да оправомощи заместник-кмета с изпълнението на функциите му по този закон. Такава разпоредба не съществува в правния мир и следователно е налице случай на прехвърляне на правомощия, които са непрехвърлими.

След като не е осъществен фактическия състав по прехвърляне на функциите на кмета по ЗСПЗЗ и по ППЗСПЗЗ на заместник-кмета на общината, то това води и до незаконосъобразност на Заповед № 106 от 01.04.2020 г за назначаване на комисия по чл. 37и, ал. 6 от ЗСПЗЗ и чл. 100, ал. 1 от ППЗСПЗЗ. Заповедта за назначаване на комисия е подписана от заместник-кмета на Община Златоград, като в този случай заместник-кметът е постановил акт извън своята материална компетентност. Тъй като не е налице валиден акт за назначаване на комисия, която да извърши разпределение на пасищата, мерите и ливадите от Общинския поземлен фонд, определени в Решение № З 65 от 27.02.2020 г. на Общинския съвет-Златоград, то извършените от нея действия са незаконосъобразни.

Договор № 84 от 14.05.2020 г., подписан въз основа на утвърдения Протокол № 2 от 27.04.2020 г. от заместник-кмета на Община Златоград е сключен въз основа на една опорочена процедура по отдаване под наем на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд, подробно уредена в ЗСПЗЗ и в ППЗСПЗЗ. Договорът е подписан от заместник-кмета на общината без същият да има материална компетентност за това.

Отдаването под наем на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд и сключването на Договор № 84 от 14.05.2020 г. е нарушения на законовите изисквания[602]*.*

6.9. Сключеният Договор № 84 от 14.05.2020 г. за отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост със срок на действие по-дълъг от три години, не е вписан в главния регистър за частна общинска собственост, в нарушение на изискванията на чл. 25, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[603], с което не са постигнати целите на вписването - законност и отчетност.

6.10. Изпълнение на Договор № 84 от 14.05.2020 г. за отдаване под наем на *земи от общинския поземлен фонд – ливади.*

Критериите за оценка на съответствието са чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, чл. 37м от ЗСПЗЗ, чл. 417 от ГПК, чл. 86 от ЗЗД и клаузите в договорите за наем.

6.10.1. В съответствие с чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ и чл. 5, ал. 1 от договора, наемателят е освободен от заплащане на наемна цена за първите две стопански години (2020/2021 г. и 2021/2022 г.), поради това, че при сключване на договора, частично пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд, не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой по чл. 5, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.02.2015 г. за критериите за допустимост на земеделските площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ.

За стопанската 2020/2021 г. годишната наемна цена е изчислена спрямо частта на имотите, които попадат в специализирания слой „Площи допустими за подпомагане“ в

[602] Одитно доказателство № II-67
[603] Одитни доказателство №№ II-23 и II-68

съответствие с чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ и чл. 100, ал. 10 от ППЗСПЗЗ. Наемната цена е платена към датата на сключване на договора, в съответствие с чл. 5, ал. 2 от договора[604].

6.10.2. През 2019 и 2020 г. от кмета на общината е назначена комисия, която да извърши проверки за спазване на условията по сключения договор. За работата на комисията са съставени протоколи с констатации и заключения. Изпълнени са изискванията на съответствие с чл. 37м от ЗСПЗЗ. Протоколът от извършената проверка през 2020 г. е изпратен с писмо до областния управител на Област Смолян[605].

6.10.3. Извършена е проверка за прилагането на въведените контролни дейности и е установено[606]:

а) осъществяван е контрол за законосъобразност от юрисконсулт и са съгласувани: заповедта на заместник-кмета на общината за назначаване на комисия за определяне и разпределение на имотите, мери, пасища и ливади; договора за отдаване под наем на мери, пасища и ливади.

Контролните дейности са прилагани и документирани, но не са действали ефективно, тъй като не са предотвратили, установили и коригирали несъответствията с правната рамка, установени при одита;

б) при сключването на договора за наем на мери, пасища и ливади е прилагана системата на двоен подпис и договора е подписан от заместник-кмета и главния счетоводител, в съответствие с чл. 13, ал. 3, т. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 2019 г.).

По отношение на установените нарушения/несъответствия с правната рамка не са въведени достатъчни и адекватни контролни дейности, които да минимизират рисковете в процеса до приемливо ниво.

Причините за установените при одита несъответствия с правната рамка при отдаването под наем на земеделски земи - мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс са: осъществяването на неефективен контрол за законосъобразност: преди издаването на заповедта на кмета на общината за изпълнение на функциите по ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ от заместник-кмета на общината; преди издаването на заповедта за назначаване на комисията за определяне и разпределение на имотите, мери, пасища и ливади и преди сключването на договора за наем. През одитирания период не са идентифицирани съществени/значими рискове в процеса и не са въведени достатъчни, адекватни и ефективни контролни дейности.

Отдаването под наем на земеделски земи - мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в несъответствие с правната рамка и договорите.

7. Отдаване под наем на общински жилища

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗОС, Наредба за общинските жилища, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

При одита са проверени сключените през одитирания период пет договора за отдадени под наем общински жилища на лица с установени жилищни нужди (2019 г. - четири и 2020 г. - един)[607].

---

[604] Одитно доказателство № II-64
[605] Одитно доказателство № II-69
[606] Одитни доказателства №№ II-62, II-63 и II-64
[607] Одитно доказателство № II-70

7.1. Съгласно чл. 42, ал. 2 от ЗОС, предназначението на общинските жилища се определя от общинския съвет, по предложение на кмета на общината, като може да се променя съобразно потребностите в общината.

С решения от 21.01.2015 г. и от 20.06.2019 г. на общинския съвет[608] са определени отделните видове групи общински жилища, като е определен техният брой по населени места съобразно предназначението им. В съответствие с изискванията на чл. 42, ал. 1 от ЗОС от общинския съвет са определени две групи жилища - жилища за отдаване под наем на граждани с установени жилищни нужди и ведомствени жилища.

7.2. Всички жилищни имоти[609], предмет на отдаване под наем, са включени в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2019 г. като имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, което е в съответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[610].

7.3. Съгласно чл. 43, т. 1 от ЗОС, в жилища за отдаване под наем се настаняват лица с жилищни нужди, установени по реда на наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС.

7.3.1. Със заповеди от 09.09.2016 г. и от 12.07.2019 г. на кмета на общината е назначена комисия за разглеждане на подадените заявления, картотекиране на нуждаещите се граждани и определяне на степента на жилищна нужда на лицата. В състава на комисията са включени служители от общинската администрация, в т.ч. юрист и представител на дирекция „Социално подпомагане“. Изпълнени са изискванията на чл. 10, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 10, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.)[611].

7.3.2. Съгласно чл. 10, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 10, ал. 2 от Наредба за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), комисията разглежда в двумесечен срок заявленията за картотекиране и взема решение за включване или отказ за включване в картотеката.

На заседанията от 03.09.2019 г. и от 15.06.2020 г. са разгледани заявленията на шест лица (2019 г. - четири и 2020 г. - две). Всички подадени заявления са разгледани след определения двумесечен срок от подаването им - със закъснение от два до девет месеца, в несъответствие с чл. 10, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 10, ал. 2 от Наредба за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.)[612].

Причината за установеното е неосъществяването на контрол от кмета на общината върху работата на комисията. Въпреки закъснението при разглеждането на заявленията за картотекиране на лицата и за определяне степента на жилищните им нужди на пет от лицата не е отказано включване в картотеката[613].

7.3.3. Съгласно чл. 15, ал. 2, ал. 5 и ал. 6 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 15, ал. 2, ал. 5 и ал. 6 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), комисията изготвя проект на годишен списък на картотекираните през предходната година семейства, които се предвижда да бъдат настанени под наем. Проектът на

---

[608] Одитно доказателство № II-71
[609] Договори № 194 от 11.09.2019 г., № 212 от 30.09.2019 г., № 216 от 14.10.2019 г., № 231 от 29.11.2019 г. и № 9 от 13.01.2020 г.
[610] Одитно доказателство № II-13
[611] Одитни доказателства №№ II-72
[612] Одитни доказателства №№ II-73 и II-74
[613] Одитно доказателство № II-73

списък се обявява между 1 и 5 март на информационното табло в сградата на общината, като заинтересованите лица могат да подадат възражения до кмета на общината в 14 дневен срок от обявяването му. Кметът на общината утвърждава списъка до 31 март, обявява се на информационното табло и подлежи на обжалване в седемдневен срок от обявяването му.

Проектите на списъците за 2019 и за 2020 г. са изготвени от комисията и обявени на информационното табло в сградата на общината, съответно на 03.09.2019 г. и на 15.06.2020 г., след определения срок, със закъснение от три до шест месеца, в несъответствие с чл. 15, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 15, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.)[614].

Списъците са утвърдени от кмета на общината и са обявени на информационното табло в сградата на общината, съответно на 19.09.2019 г. и 06.07.2020 г., след определения срок - със закъснение от три до месеца, в несъответствие с чл. 15, ал. 6 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и чл. 15, ал. 6 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.)[615].

Причината за установеното е неосъществяването на контрол от кмета на общината върху работата на комисията. В резултат на това не е осигурена своевременна публичност на списъците, с които се предвижда да бъдат настанени под наем семействата (домакинствата) и обжалването им от заинтересованите лица. Въпреки закъснението за обявяването на списъците на информационното табло в сградата на общината, видно от съставените констативни протоколи, по проекта на списъци и утвърдените от кмета на общината годишни списъци няма постъпили възражения.

7.3.4. Съгласно чл. 52 и чл. 53 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), основната месечна наемна цена на общинските жилища на база квадратен метър полезна площ - 0,80 лв./кв.м. се коригира съобразно зоната, в която жилището попада, а именно: първа зона - гр. Златоград и с. Старцево - основната месечна наемна цена за квадратен метър полезна площ, увеличена с 40 на сто и втора зона - всички останали населени места на територията на Община Златоград - основната месечна наемна цена за квадратен метър полезна площ в размера по чл. 52 от наредбата.

Съгласно § 1, т. 7 от ДР на Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), „полезна площ на жилището“ е сумарната площ на всички помещения в него, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения - мазе, барака или таван.

При одита е установено:

а) наемната цена по Договор № 194 от 11.09.2019 г. за жилищния имот е определена на база квадратен метър застроена площ на жилището и площта на прилежащото избено помещение, вместо на база полезната площ, в нарушение на чл. 52 и § 1, т. 7 от ДР на Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.)[616]. По информация на одитирания обект в общината няма данни за полезната площ на общинското жилище, но и не са предприемани действия от общинската администрация за определянето ѝ.

Причината за установеното е осъществяването на неефективен контрол за законосъобразност преди сключването на договора за наем на общинското жилище. В резултат на това е определен по-висок наем, който не може да бъде изчислен;

б) през 2014 г. жилищен имот е отдаден под наем за срок от пет години, като наемната цена е определена, съгласно Наредба за общинските жилища (отм.), действащата към момента на сключване на договора. С наемателят е сключен нов Договор № 212 от 30.09.2019 г. и

[614] Одитни доказателства №№ II-74 и II-75
[615] Одитни доказателства №№ II-74 и II-75
[616] Одитни доказателства №№ II-76 и II-77

определената през 2014 г. наемна цена не е коригирана съобразно измененията на Наредбата за общински жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.). С приемане на нова Наредба за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) е отпаднало изискването за заплащане на двоен размер на наема, за жилищна площ, която надвишава нормите за жилищно настаняване.

За жилищната площ от 1,72 кв.м., която надвишава нормите за жилищно настаняване е определена цена в двоен размер на наема, което не е в съответствие с действащата при сключване на договора Наредбата за общински жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.)[617].

Причините за установеното несъответствие са неизпълнение на задължения от длъжностната характеристика на директор на дирекция АПООСЗ за анализиране и вземане на мерки относно правилното прилагане на актовете на общинския съвет свързани с общинската собственост, както и осъществяването на неефективен контрол за законосъобразност преди сключването на договорите за наем на общински жилища[618].

В резултат на това за жилищната площ, която надвишава нормите за жилищно наставяне е определен наем с 1,93 лв. в повече без наличие на основание за това. От сключване на договора до края на одитирания период неоснователно от наемателя са платени 28,95 лв. (2019 г. - 5,79 лв. и 2020 г. - 23,16 лв.), а след одитирания период до края на договорения срок (30.09.2024 г.) - 86,85 лв.[619].

За останалите три договора за отдаване под наем на жилища, наемните цени са определени в съответствие с чл. 52 и чл. 53 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.)[620].

7.3.5. Съгласно чл. 46, ал. 4 от ЗОС, при изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

При всички проверени Договори № 194 от 11.09.2019 г., № 212 от 30.09.2019 г., № 216 от 14.10.2019 г., № 231 от 29.11.2019 г. и № 9 от 13.01.2020 г., преди изтичане на срока за настаняване по сключените договори от 2014 г., от наемателите на общинските жилища са подадени заявления/декларации за продължаване на наемните правоотношения.

След като е депозирано заявление за продължаване на наемното правоотношение преди изтичане на срока на договорите за наем, административният орган следва да разгледа заявлението и в хипотезата на чл. 46, ал. 4 от ЗОС да прецени продължава ли семейството (домакинството) да е с установени жилищни нужди и отговаря ли на условията за настаняване в общинското жилище съобразно действащата наредба за общинските жилища. Това е административната процедура, в хода на която се установяват предпоставките за продължаване или не на наемното правоотношение, поради което подадените документи следва да бъдат разгледани от комисията за картотекиране с решение, което се съобщава на заявителите и може да се обжалва по реда на АПК.

С наемателите са сключени договори за срок от пет години, при условията на чл. 46, ал. 4 от ЗОС и наемните правоотношения са продължени. Документите за продължаване срока на договорите са разгледани от комисията за картотекиране с Протокол № 1 от 15.06.2020 г. - със закъснение от пет до девет месеца след сключване на договорите, с което е установено, че не е налице промяна в обстоятелствата на наемателите, която да налага промяна от групата или изваждане от картотеката.

---

[617] Одитни доказателства №№ II-77 и II-78
[618] Одитно доказателство № II-79
[619] Одитно доказателство № II-77
[620] Одитно доказателство № II-77

7.3.5.1. Съгласно чл. 5, ал. 2, т. 5 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), кандидатите за настаняване под наем в общински жилища не трябва да са прехвърляли имоти на други лица през последните десет години.

Въз основа на подадено заявление (вх. № 94-00-2991 от 10.09.2019 г.) за продължаване на наемното правоотношение е сключен Договор № 194 от 11.09.2019 г. От общинската администрация е извършена служебна проверка за липса на обстоятелствата по чл. 5, ал. 2, т. 5 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) от 12.09.2019 г. и е приложено удостоверение от Службата по вписванията гр. Златоград от 13.09.2019 г., след датата на сключване на договора[621].

Договорът за отдаване под наем на общинското жилище е сключен без да е установено/документирано дали наемателят отговаря на условията за настаняване в общинското жилище, тъй като приложените документи в досието на сделката са издадени след датата на сключване на договора. Посоченото несъответствие не е довело до незаконосъобразно настаняване, поради което рисковете - резултат от посоченото несъответствие не са се проявили, тъй като наемателят няма прехвърляни имоти на други лица през последните десет години.

7.3.5.2. Съгласно чл. 5, ал. 2, т. 6 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), кандидатите за настаняване под наем в общински жилища не трябва да притежават имущество на обща стойност по-голяма от 20 минимални работни заплати за страната. Съгласно чл. 6, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), когато е декларирано имущество по чл. 5, ал. 2, т. 6 от Наредбата, към заявлението се прилагат документи за застрахователна стойност на моторните превозни средства и пазарни оценки от лицензирани оценители.

В чл. 7, ал. 1, т. 1 и т. 2 от Наредбата за общинските жилища, ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) е определено, че за моторни превозни средства стойността на притежаваното имущество се определя по застрахователна стойност, а за жилищни имоти - по пазарни цени, определени от лицензирани оценители.

За Договор № 9 от 13.01.2020 г., видно от удостоверение издадено от Община Неделино, от член на домакинството е декларирен недвижим имот в с. Дуня и движимо имущество – три бр. леки автомобила. Към подаденото заявление/декларация за продължаване наемното правоотношение не са приложени документи, удостоверяващи застрахователната стойност на два от притежаваните автомобила, както и пазарна оценка от лицензиран оценител за недвижимия имот[622]. Нарушен е чл. 6, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.).

Причините за установените несъответствия са липсата на регламентация в Наредбата за общинските жилища за подаване и разглеждане на заявления за продължаване срока на наемните правоотношения, както и осъществяването на неефективен контрол за законосъобразност преди сключването на договорите за наем на общински жилища.

В резултат на това при одита не е получена разумна увереност, че семейството (домакинството) е настанено законосъобразно и са създадени предпоставки за отдаване под наем на общински жилища в нарушение на изискванията на правната рамка.

7.4. Всички Договори № 194 от 11.09.2019 г., № 212 от 30.09.2019 г., № 216 от 14.10.2019 г., № 231 от 29.11.2019 г. и № 9 от 13.01.2020 г. за отдаване под наем на жилищни имоти - частна общинска собственост, със срок на действие по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост, в нарушение на изискванията на

[621] Одитни доказателства №№ II-76 и II-80
[622] Одитни доказателства №№ II-80 и II-81

чл. 25, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[623], с което не са постигнати целите на вписването - законност и отчетност.

7.5. Изпълнение на договорите за наем

7.5.1. Съгласно чл. 4 от договорите, при изменение на Глава седма от Наредба за общинските жилища, наемната цена се актуализира с влизане в сила на изменението, за което наемодателят и наемателят сключват допълнително споразумение към договора.

Наемната цена е определена в Глава седма от Наредбата за общинските жилища (отм.) и Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.). Наемната цена в действащите през одитирания период наредби не е променяна и наемните цени по всички договори не са актуализирани.

7.5.2. Съгласно чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС, чл. 32, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) и чл. 7, ал. 1 от договорите, наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца. В чл. 3 от сключените договори за наем е уговорено наемната цена да се заплаща ежемесечно до 25-то число на текущия месец.

За периода на извънредното положение, обявено от Народното събрание на 13.03.2020 г., с Решение № З 74 от 02.04.2020 г. на общинския съвет, е удължен срока за заплащане на дължимите месечни наемни цени по договорите за наем на общински жилищни имоти до края на 2020 г.

При одита е установено:

а) по Договори № 194 от 11.09.2019 г., № 216 от 14.10.2019 г. и № 231 от 29.11.2019 г. (60 на сто от проверените) от наемателите не е платена в договорения срок наемната цена за повече от три месеца, като закъснението е от четири до 15 месеца. Договорите не са прекратени поради удължения срок с решението на общинския съвет от 02.04.2020 г. за заплащане на дължимите месечни наемни цени – до края на 2020 г.[624];

Към момента на одита (м. юли 2021 г.), по Договор № 231 от 29.11.2019 г. от наемателя не е платена наемната цена за периода м. април 2020 – м. декември 2020 г., в размер 307,71 лв. и от общинската администрация не са предприети действия да прекратяване на договора. Нарушени са чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС, чл. 32, ал. 1, т. 1 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.);

в) по Договори № 194 от 11.09.2019 г., № 216 от 14.10.2019 г., № 231 от 29.11.2019 г. и № 9 от 13.01.2020 г. при плащане на наемната цена от наемателя след договорения срок не са начислени и внесени лихви за закъснение[625], което е във връзка с Решение № З 74 от 02.04.2020 г. на общинския съвет за удължаване на срока за заплащане на наемните цени[626].

7.5.3. Съгласно чл. 22, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.) и чл. 5, ал. 10 от договорите, наемателят е длъжен да подава декларация по чл. 6, ал. 2, за обстоятелствата по чл. 5 от наредбата, ежегодно между 1 и 31 декември.

При одита е установено:

а) по Договор № 194 от 11.09.2019 г. към подадената декларация през м. декември 2019 г. не са приложени документи, удостоверяващи декларирания общ годишен доход и от общинската администрация не е извършена служебна проверка на декларираните

[623] Одитни доказателства №№ II-23 и II-82
[624] Одитни доказателства №№ II-76, II-83, II-84 и II-85
[625] Одитно доказателство № II-86
[626] Одитни доказателства №№ II-84 и II-85

обстоятелства. Не са спазени изискванията на чл. 6, ал. 3, т. 4 и ал. 4 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.)[627].

В годишната декларация за 2020 г. е декларираи брутния годишен доход на наемателя (едночленно семейство) за периода от м. декември 2019 г. до м. ноември 2020 г. и е приложен документ, удостоверяващ декларираното обстоятелство.

Съгласно чл. 5, ал. 2, т. 7 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), брутният месечен доход на член от семейството не следва да надвишава две минимални работни заплати за страната. Съгласно чл. 7, ал. 7 от договора, прекратяване на наемните правоотношения, когато се установи, че наемателят или член на неговото семейство (домакинство) не отговаря на условията на чл. 5 от Наредбата за общинските жилища.

С ПМС № 350 от 19.12.2019 г. е определен размерът на минималната работна заплата за страната, като за 2020 г. е 610 лв. При проверката е установено, че за 2020 г. брутният месечен доход на наемателя надвишава две минимални работни заплати за страната, което не е в съответствие с чл. 5, ал. 2, т. 7 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.). Договорът с наемателя не е прекратен поради това, че не отговаря на условията за настаняване, въпреки че са възникнали основания за това[628];

б) по Договори № 212 от 30.09.2019 г. и № 216 от 14.10.2019 г. от наемателите на общинските жилища не са подадени декларации през м. декември 2019 г., с което не са изпълнени нормативните изисквания и договорените клаузи.

По информация на одитирания обект подадените декларации за обстоятелствата по чл. 5 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г.), във връзка с продължаване на наемните правоотношения са приети и за годишни[629].

С тези действия на общинската администрация е създаден риск в общински жилища да бъдат настанени лица, които не са с установени жилищни нужди, поради евентуална промяна в изискващите се условия за настаняване.

7.5.4. Основанието за заплащането на таксата за битови отпадъци от страна на наемателите на общински жилища са договорените клаузи, т.е. задължението за наемателя възниква по силата на договора, а не по силата на чл. 11, ал. 1 от ЗМДТ, съгласно който данъчно задълженото лице е собственикът на имота - Община Златоград, и другите посочени в текста на чл. 11, ал. 3-5 (ползватели/концесионери и др.). Съгласно чл. 5, ал. 3 от сключените догори за наем на общински жилища, наемателят е длъжен да заплаща такса за битови отпадъци за ползването на имота.

През 2019 и 2020 г. от общината не са издадени фактури за плащането на дължимата такса за битови отпадъци от наемателите на общински жилища, в резултат на което в приход на общината не са възстановени направените от общината разходи по бюджета, в общ размер 572,41 лв. (2019 г. - 285,01 лв. и 2020 г. - 287,40 лв.), с което е намален бюджетът на общината в същия размер[630].

При проверката е установено, че при определянето на наемните цени данъкът върху недвижимите имоти и таксата за битови отпадъци не са взети предвид, поради което неплащането им от наемателите, особено в частта на таксата, намалява икономическите изгоди за общината от наемните правоотношения и уврежда бюджета на общината.

Нарушени са изискванията на чл. 64 във връзка с чл. 11 от ЗМДТ, чл. 5, ал. 3 от договорите, във връзка със задължението по чл. 232 от ЗЗД, чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост, както и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно спазването на принципа за законосъобразност

[627] Одитни доказателства №№ II-76 и II-87
[628] Одитни доказателства №№ II-76 и II-87
[629] Одитни доказателства №№ II-78, II-83 и II-87
[630] Одитно доказателство № II-88

при управлението на публичните средства и дейности.

Причина за установените несъответствия е липсата на координация и взаимодействие между структурните звена на общинската администрация, ангажирани с процесите по администриране на приходите от такса за битови отпадъци и отдаването под наем, и неосъществяването на контрол върху работата на служителите в процеса, свързан с имотите - общинска собственост.

7.5.5 Съгласно чл. 9, ал. 4, предложение второ от ЗОС, застрахователните вноски за застраховане на имотите - общинска собственост, предоставени под наем са за сметка на наемателите.

С решения ат 2019 г. и 2020 г. на общинския съвет[631], общинското жилище с Акт за частна общинска собственост № 964 от 13.06.2013 г. - Апартамент № 2, етаж 2 от обособена жилищна секция в сграда на Здравна служба, с. Долен, Община Златоград е определено от общинския съвет за застраховане.

В Договор № 231 от 29.11.2019 г. за наем на жилищния имот - частна общинска собственост не съдържа клауза за заплащане на застрахователната вноска от наемателя на имота. Застрахователните вноски за този имот, в размер 7,41 лв. (2019 г. - 3,93 лв. и 2020 г. - 3,48 лв.) са платени от бюджета на общината и към момента на одита тези средствата не са възстановени на общината от наемателя на имота.

Нарушени са императивните разпоредби на чл. 9, ал. 4 от ЗОС и чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост във връзка с чл. 232 от ЗЗД относно задължението на наемателите да плащат наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта, в т.ч. застрахователните вноски[632].

7.6. Информацията за отдадените под наем общински жилища през одитирания период е включена в отчета за изпълнение на годишната програма за управление и разпореждане със собствеността за 2019 г., в съответствие с чл. 66а от ЗОС[633] .

7.7. При одита е извършена е проверка за прилагането на въведените контролни дейности при всички проверени по същество договори[634]:

а) съгласуване за законосъобразност от юрисконсулт на заповед на кмета на общината за настаняване и договор за наем на имот - общинска собственост.

Осъществяван е контрол за законосъобразност от юрисконсулт и са съгласувани: заповедите на кмета на общината за настаняване и договорите за наем на жилищни имоти - общинска собственост. Контролната дейност е прилагана и документирана, но предвид установените несъответствия не е действала ефективно при отдаване под наем на общински жилища на лица с установени жилищни нужди.

б) при сключването на договорите за наем на общински жилища е прилагана системата на двоен подпис и договорите са подписани от кмета и главния счетоводител, в съответствие с чл. 13, ал. 3, т. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 2019 г.).

По отношение на установените несъответствия с правната рамка не са въведени достатъчни и адекватни контролни дейности, които да минимизират рисковете в процеса до приемливо ниво.

Причините за установените при одита несъответствия с правната рамка при отдаването под наем на общински жилища на лица с установени жилищни нужди са: липсата на

[631] Решение № Ж 1029 от 29.08.2019 г. и Решение № З 183 от 21.10.2020 г.
[632] Одитни доказателства № II-28 и II-33
[633] Одитно доказателство № II-15
[634] Одитни доказателства №№ II-76, II-78, II-81, II-83 и II-84

регламентация в Наредбата за общинските жилища за подаване и разглеждане на заявленията за продължаване срока на наемните правоотношения; осъществяването на неефективен контрол за законосъобразност преди сключването на договорите за наем на общински жилища; невъведен ред за определянето и събирането на лихви при забава на плащания за наеми на общински жилища, осъществяването на неефективен контрол при плащането на задълженията от наемателите; през одитирания период не са идентифицирани съществени/значими рискове в процеса и не са въведени достатъчни, адекватни и ефективни контролни дейности.

Отдаването под наем общински жилища е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

8. Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗМДТ, ЗОС, ЗЗД и договорите.

8.1. Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – частна общинска собственост

Съгласно чл. 10, ал. 1 от ЗМДТ, с данък върху недвижимите имоти се облагат разположените на територията на страната поземлени имоти, сгради и самостоятелни обекти в сгради в строителните граници на населените места и селищните образувания, както и поземлените имоти извън тях, които според подробен устройствен план имат предназначението по чл. 8, т. 1 от Закона за устройство на територията и след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон.

Задължените лица за данък върху недвижимите имоти са регламентирани в чл. 11 от ЗМДТ. Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ, таксата за битови отпадъци се заплаща от лицата по чл. 11 от закона – данъчно задължените лица, собственици на облагаеми с данък недвижими имоти.

За 324 от общо 404 имота – частна общинска собственост (80 на сто), подлежащи на декларираме, от данъчно задълженото лице – Община Златоград не са подадени данъчни декларации по чл. 14, ал. 1 от ЗМДТ, въпреки наличие на основание за това. При одита не е получена разумна увереност за размера на дължимите данъци и такси за общинските имоти, тъй като необходимата за определянето им информация не е въведена в приложимия софтуер.

В резултат на това през одитирания период не са определени и внесени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци[635]. Нарушени са чл. 14, ал. 1 и чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ. Поради липсата/невъвеждането на необходимата информация в програмния продукт за определяне на местните данъци и такси, при одита не е получена информация за общия размер на неплатените задължения.

8.2. Заплащане на такса за битови отпадъци за имотите – публична общинска собственост

Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ, таксата по чл. 62 от закона се заплаща от лицата по чл. 11 от ЗМДТ.

За 196 от общо 220 имота - публична общинска собственост (89 на сто), подлежащи на декларираме, от данъчно задълженото лице – Община Златоград не са подадени данъчни декларации по чл. 14, ал. 1 от ЗМДТ, въпреки наличие на основание за това.

През одитирания период не е определена и внесена такса за битови отпадъци за имотите – публична общинска собственост[636]. Нарушени са чл. 14, ал. 1 от ЗМДТ и чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ. Поради липсата/невъвеждането на необходимата информация в програмния продукт за

[635] Одитно доказателство № II-89
[636] Одитно доказателство № II-90

определяне на местните данъци и такси, при одита не е получена информация за общия размер на неплатените задължения.

8.3. Заплащане на такса за битови отпадъци за имоти – публична и частна общинска собственост, отдадени под наем.

Основанието за заплащането на таксата за битови отпадъци от страна на наемателите са договорните клаузи, т.е. задължението за наемателя възниква по силата на договора, а не по силата на чл. 11, ал. 1 от ЗМДТ, съгласно който данъчно задължено лице е собственикът на имота – Община Златоград и другите посочени в текста на чл. 11, ал. 3-5 (ползватели/концесионери и др.).

Във всички сключени през одитирания период договори за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост и във всички сключени преди 01.01.2019 г. и действащи през одитирания период договори за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост (за които се дължи такса за битови отпадъци) не са включени клаузи за плащане на такса за битови отпадъци от наемателя и съответно от него не е плащана такава. При определянето на наемните цени заплащането на таксата за битови отпадъци не е вземано предвид, т.е. таксата не е включена в наемната цена, в несъответствие с разпоредбата на чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост и във връзка с чл. 232 от ЗЗД относно задължението на наемателя да заплаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на веща, в т.ч. и таксата за битови отпадъци[637].

Причините за установените нарушения са липсата на координация и взаимодействие между структурните звена на общинската администрация, ангажирани в процеса и неосъществяването на контрол върху работата на служителите в процеса, свързан с имотите - общинска собственост.

Заплащането на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка.

9. Приходи от наеми по бюджета на общината и действия за събиране на просрочени вземания

9.1. Съгласно приетата Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2019 г. са предвидени приходи от наеми в размер 68 700 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, в т.ч.: 63 644 лв. от наеми на помещения, терени и жилища и 5 056 лв. от просрочени вземания по договори за отдадени под наем помещения, терени и жилища[638]. Към 01.01.2019 г. просрочените вземания от наеми са в общ размер 32 086 лв.[639].

По бюджета за 2019 г. планираните приходи от наеми на имущество и земя са 80 350 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2019 г. и част от просрочените вземания от наеми към 31.12.2018 г.[640].

Към 31.12.2019 г. са събрани/реализирани приходи от наеми на имущество и земя общо 69 735 лв. - 87 на сто уточнения план по бюджета на общината за 2019 г.[641]. Към 31.12.2019 г. просрочени/несъбрани вземания от наеми са 32 195 лв. по 48 договора[642].

---

[637] Одитни доказателства №№ II 91, № II-92, № II-93, № II-94 и № II-40
[638] Одитно доказателство № II-91
[639] Одитни доказателства № II-96, II-97
[640] Одитно доказателство № II-27
[641] Одитно доказателство № II-27
[642] Одитно доказателство № II-98 и II-99

9.2. Съгласно приетата Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2020 г. са предвидени приходи от наеми в размер 71 897 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, в т.ч.: 62 910 лв. от наеми на помещения, терени и жилища и 8 987 лв. от просрочени вземания по договори за отдадени под наем помещения, терени и жилища[643]. Към 01.01.2020 г. просрочените вземания от наеми са в общ размер 32 195 лв.[644].32085,27

По бюджета за 2020 г. планираните приходи от наеми на имущество и земя са 84 110 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2020 г. и част от просрочените вземания от наеми към 31.12.2019 г.

Към 31.12.2020 г. са събрани/реализирани приходи от наеми на имущество и земя в размер 64 124 лв., 76 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2020 г.[645]. Към 31.12.2020 г. просрочени/несъбрани вземания от наеми са 35 576 лв. по 56 договора[646].

9.3. Към 31.12.2019 г. общината има просрочени вземания по 15 бр. договори за наем, а към 31.12.2020 г. - 21 бр. договори. Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор и при одита е извършена проверка на предприетите действия за събиране на просрочените вземания от наеми на имоти – общинска собственост по 20 договора[647] (2019 г. – 10 бр. и 2020 г. – 10 бр.).

9.3.1. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното и неплащане в срок.

Към 31.12.2019 г. 10 наематели и към 31.12.2020 г. 10 наематели са с неплатени наемни вноски, както следва:

2019 г.			**2020 г.**		
№	**договор**	**неплатени месечни наеми (бр.)**	**№**	**договор**	**неплатени месечни наеми (бр.)**
1	Договор от 10.10.1996 г.	12	**1**	Договор от 01.07.1996 г.	4
2	Договор от 25.06.1996 г.	7	**2**	Договор от 23.04.2020 г.	6
3	Договор от 02.01.2014 г.	21	**3**	Договор от 14.02.2019 г.	10
4	Договор от 01.11.2012 г.	2	**4**	Договор от 14.10.2019 г.	7
5	Договор от 01.12.2016 г.	29	**5**	Договор от 28.08.2017 г.	2
6	Договор от 21.07.2015 г.	6	**6**	Договор от 21.07.2020 г.	2
7	Договор от 17.07.2015 г.	6	**7**	Договор от 19.11.2019 г.	10
8	Договор от 14.10.2019 г.	3	**8**	Договор от 01.08.2011 г.	4
9	Договор от 27.11.2014 г.	22	**9**	Договор от 09.09.2019 г.	2
10	Договор от 11.09.2019 г.	2	**10**	Договор от 18.12.2012 г.	2

През одитирания период от общинската администрация не са предприети действия за прекратяване на наемните правоотношения по посочените договори, поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок[648]. Нарушен е чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС.

[643] Одитно доказателство II-14
[644] Одитно доказателство № II-98 и II-99
[645] Одитно доказателство № II-29
[646] Одитно доказателство № II-100 и II-101
[647] Одитно доказателство № II-102 и II-103
[648] Одитни доказателства №№ II-104 и II-105

9.4. Съгласно чл. 417 от ГПК, заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение на вземането. Съгласно чл. 111, буква „в“ от ЗЗД с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания.

При одита е установено:

а) през одитирания период за всички проверени 20 договора[649] с просрочени задължения от наеми на имоти - общинска собственост, задълженията са възникнали в периода от 2017 г. до 2020 г. и общия размер на главницата е 12 320 лв. От общинската администрация не са предприети действия за събиране на вземанията по чл. 417 от ГПК[650];

б) по Договори от 10.10.1996 г., 02.01.2014 г. и 01.12.2016 г. с просрочени задължения, от общинската администрация са изпратени покани до длъжниците за доброволно изпълнение по чл. 79 от ЗЗД. В резултат на това по Договори от 10.10.1996 г. и 01.12.2016 г. наемателите са издължили напълно задълженията си, а по Договор от 02.01.2014 г. - частично. В резултат на това общата сума на постъпилите приходи е 3 942 лв.[651];

в) по 15 договора (Договори от 25.06.1996 г., 01.11.2016 г., 21.07.2015 г., 17.07.2015 г., 14.10.2019 г., 27.11.2014 г. и 11.09.2019 г., 01.07.1996 г., 14.02.2019 г., 14.10.2019 г., 28.08.2017 г., 21.07.2020 г., 01.08.2011 г., 09.09.2019 г. и 18.12.2012 г.), длъжниците са издължили доброволно и изцяло задълженията си, а частично по два договора (Договори от 23.04.2020 г. и 29.11.2019 г.), като общата сума на постъпилите приходи е 7 008 лв.[652] .

В края на одитирания период останалите несъбрани вземания са в общ размер 1 370 лв. и се създава риск да изтекат давностните срокове по ЗЗД без да бъдат събрани от наемателите на общински имоти просрочените публични вземания[653].

9.5. Съгласно чл. 86, предложение първо от ЗЗД, при неизпълнение на парично задължение длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата. При извършената проверка е установено:

а) за извършените плащания на просрочени задължения по Договори от 10.10.1996 г. и от 25.06.1996 г. е начислена лихва за забава общо 6 лв., вместо дължимата законна лихва, изчислена по наематели, суми и период на забава, в размер общо 392 лв., или в по-малко 386 лв.[654];

б) за извършените плащания на просрочени задължения по 18 договора (Договори от 02.01.2014 г., 01.11.2016 г., 01.12.2016 г., 21.07.2015 г., 17.07.2015 г., 14.10.2019 г., 27.11.2014 г., 11.09.2019 г. 01.07.1996 г., 23.04.2020 г., 14.02.2019 г., 28.08.2017 г., 21.07.2020 г., 01.08.2011 г., 09.09.2019 г., 18.12.2012 г., 14.10.2019 г. и 29.11.2019 г.), от общината не е начислена и съответно от наемателите не е внесена законната лихва за забава за съответното плащане, която изчислена по наематели, суми и период на забава е 744 лв.[655]

В резултат на това през одитирания период в общинския бюджет са постъпили по-малко приходи 1 130 лв. от дължимите.

Причините за установените несъответствия при планирането на приходите от наеми по бюджета и годишните програми, реализирането на приходите, както и предприетите действия за събиране на просрочените вземания от наеми на имоти – общинска собственост са: не са

---

[649] Договори от 10.10.1996 г., 25.06.1996 г., 02.01.2014 г., 01.11.2016 г., 01.12.2016 г., 21.07.2015 г., 17.07.2015 г., 14.10.2019 г., 27.11.2014 г., 11.09.2019 г., 01.07.1996 г., 23.04.2020 г., 14.02.2019 г., 14.10.2019 г., 28.08.2017 г., 21.07.2020 г., 29.11.2019 г., 01.08.2011 г., 09.09.2019 г. и 18.12.2012 г.

[650] Одитни доказателства №№ II-106 и II-107

[651] Одитни доказателства № II-103 и II-103

[652] Одитни доказателства № II-102 и II-103

[653] Одитни доказателства №№ II-106 и II-107

[654] Одитно доказателство № II-108

[655] Одитни доказателства №№ II- 108 и II-109

идентифицирани съществени/значими рискове в процеса и липса на писмено въведени процедури/инструкции за работа и контрол, които да описват последователността от действия в този процес; в програмният продукт за събиране на приходите от наеми и др. и съответно изчисляване на лихви за забава, е въведен основния лихвен процент за съответния период, вместо законната лихва, в резултат на което поради ниския размер на наемите от една страна и от друга - краткия период на забава, въведеният лихвен процент не дава отражение; в договорите за отдаване под наем на жилищни имоти не е определена лихва за забава и съответно от наемателите на тези имоти не е плащана такава. В резултат на това планирането, реализирането на приходи от наеми и действия за събиране на просрочени вземания са в частично съответствие с правната рамка и договорите.

Планирането, реализирането на приходи от наеми и действия за събиране на просрочени вземания са в частично съответствие с правната рамка и договорите по някои съществени аспекти.

***Обобщена оценка за съответствието в под-областта**:*

Дейностите, свързани с управлението на имоти – общинска собственост са осъществени в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Установени са несъответствия с правната рамка и договорите, свързани с: съставени актове за общинска собственост не са изпратени на СГКК; не са заведени на хартиен носител главните регистър за публична общинска собственост и частна общинска собственост и регистъра за търговските дружества; за имоти, основанието за актуването, на които е отпаднало от кмета на общината не е издадена заповед за отписване на имоти от актовите книги; фактическото предаване на имоти, основанието за актуване на които е отпаднало в резултат на разпоредителна сделка, е извършено без да е съставен протокол по образец; земеделска земя, предмет на отдаване под наем, не е включена в годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост като имот, който общината има намерение да предложи за предоставяне под наем; сключен е договор за отдаване под наем на нежилищен имот – общинска собственост след изтичане на предвидения с НРПУРОИ срок; в договорите за отдаване под наем на застрахован имот - общинска собственост не е предвидена клауза за заплащане на застрахователната вноска от наемателя на имота; от бюджета на общината са извършени разходи за застраховка на отдадени под наем имоти - общинска собственост, като тези разходи не са възстановени от наемателите в полза на общината; при публични търгове за отдаване под наем стъпката за наддаване е определяна от председателя на комисията, а не в заповедта на кмета на общината за обявяване на търга; договори за наем на земеделски земи са сключени в несъответствие с решенията на общинския съвет и с достигнатите наемни цени след проведени търгове; сключени договори за отдаване под наем на имоти - публична общинска собственост не са вписани в главния регистър за публична общинска собственост; договори за отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост, сключени за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост; договори за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост не са вписани в АВп; договори с просрочени задължения от наеми не са прекратени, въпреки наличие на основание за това; не са предприети действия за събиране просрочени вземания от наеми, поради което съществува риск тези вземания да се погасят по давност и да бъдат пропуснати приходи по общинския бюджет; за не внасяне на наемната цена в определеният с договора срок е определена лихва за забава в по-малък размер от дължимата или не е определена; наематели на земеделски земи не са освободени от заплащане на наем за една стопанска година, при наличие на нормативни основания за това; договор за отдаване под наем на земеделски земи - мери, пасища и ливади е сключен незаконосъобразно, тъй като е подписан от заместник-кмета на общината, без да притежава необходимата компетентност за това; при

предоставянето под наем на мери, пасища и ливади, от комисията не е извършена проверка на наемателя за липса на задължения чрез справка в съответния публичен регистър или по служебен път от компетентната администрация; в договора за наем на земеделски земи не е предвидено увеличаване на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени; не са спазени определените в Наредбата за общинските жилища срокове за разглеждане на заявления за картотекиране, обявяване на проект и окончателен списък на картотекираните семейства на информационното табло в сградата на общината; наемни цени на общински жилища са определени в несъответствие с Наредбата за общинските жилища; сключени са договори за наем на общински жилища без да е установено дали наемателите отговарят на условията за настаняване в общинските жилища; договори с наематели на общински жилища не са прекратени поради това, че не отговарят на условията за настаняване въпреки че са възникнали основания за това; за 324 (80 на сто) от общо 404 имота - частна общинска собственост и за 196 (89 на сто) от общо 220 имота - публична общинска собственост, подлежащи на декларираме, не са подадени данъчни декларации и съответно не е определен и внесен данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци; в сключените преди и през одитирания период договори за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост (за които се дължи такса за битови отпадъци) не са включени клаузи за плащане на такса за битови отпадъци от наемателя; в сключените през одитирания период договори за отдаване под наем на жилищни имоти е включена клауза за заплащане на такса за битови отпадъци от наемателя, като таксата не е платена от наемателя, а е платена от общината.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 3 367 лв. (невъзстановени разходи за застраховане на отдадени под наем имоти - 86 лв.; неправилно определен наем за отдаден под наем нежилищен имот – общинска собственост - 11 лв.; събран в повече от законово дължимия наем - 69 лв.; платен наем в двоен размер за жилищна площ надвишаваща нормите за жилищно настаняване - 29 лв.; несъбрани просрочени вземания от наеми – 1 370 лв.; невнесени лихви по просрочени наеми 1 273 лв.; непредприети действия за събиране на такса за битови отпадъци - 572 лв.; незаконосъобразно сключен договор за отдаване под наем на земеделски земи от общинския поземлен фонд - ливади - 256 лв.) и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

За одитирания период СФУК в процеса не е достатъчно ефективна.

III. Разпореждане с имоти – общинска собственост

1. Разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс.

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период е проведен един публичен търг за разпореждане с имоти - общинска собственост (2020 г.)[656], който е проверен. Публичният търг за продажба на нежилищен имот – общинска собственост е проведен въз основа на Решение от 21.10.2020 г. на общинския съвет[657] и Заповед от 18.11.2019 г. на кмета на общината[658].

1.1. При одита е установено съответствие при провеждането на публичния търг с

[656] Одитно доказателство № II-110
[657] Решение № З 187 от 21.10.2020 г.
[658] Заповед № 441 от 18.11.2020 г.

изискванията на ЗОС и НРПУРОИ по отношение на[659]:

а) разпореждането с имота е извършено след решение на общинския съвет, с което е определен видът на търга и началната тръжна цена;

б) имотът, предмет на разпореждане, е включен в годишната програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2020 г. в съответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[660];

в) началната цена при провеждане на търга е определена от общинския съвет на база пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител. В съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, продажбата е извършена по пазарна цена, не по-ниска от данъчната оценка на имота.

г) за имота, предмет на разпореждане, е съставен акт за частна общинска собственост, вписан в Службата по вписванията гр. Златоград, в съответствие с чл. 34, ал. 8 от ЗОС;

д) със заповед на кмета на общината е открита процедурата по разпореждане с имота, с която е утвърдена тръжна документация и която по съдържание отговаря на определеното с НРПУРОИ. Търгът е проведен чрез явно наддаване в съответствие с предвидената възможност в НРПУРОИ;

е) търгът с явно наддаване е обявен най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявление за участие чрез местната телевизия, разпространяваща се на територията на общината, на официалната интернет-страница на общината и на видно място в сградата на общинската администрация;

ж) за провеждането на търга с явно наддаване е назначена комисия. За работата на комисията е съставен протокол, подписани от всички членове и утвърдени от кмета на общината. Въз основа на протокола на комисиите за резултатите от проведения търг с явно наддаване, със заповед на кмета на общината е определен купувач на имота и с него е сключен писмен договор.

з) Заповед № 471 от 23.12.2020 г. на кмета на общината за определяне на спечелилия участник е съобщена в срока по чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.). След влизане в сила на заповедта на кмета на общината, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК, след одитирания период е сключен Договор № 21 от 20.01.2021 г.

Договорът е сключен след заплащането на достигнатата на търга цена на имота, определените разноски и дължимите данъци и такси и е вписан в Службата по вписванията гр. Златоград в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС.

1.2. Съгласно чл. 8, ал. 7 от ЗОС, кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация се включват в състава на комисиите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на кметството се извършва от кмета на общината.

Със Заповед № 441 от 18.11.2020 г. на кмета на общината е назначена комисия, която да проведе търга с явно наддаване за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост на територията на кметство в общината. В състава на комисията не е включен кметът на кметството в с. Страшимир или определен от него служител.

Нарушени са чл. 8, ал. 7 от ЗОС, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно законосъобразното управление на публичните средства. В резултат на това провеждането на търга, както и сключеният въз основа на него договор за продажба на имот - общинска собственост, тъй като съставът на комисията за проведената процедура не отговаря на императивните изисквания на ЗОС[661].

Причината за установеното при одита несъответствие е, че в процеса не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности, които да минимизират рисковете,

[659] Одитно доказателство № II-111
[660] Одитно доказателство № II-14
[661] Одитни доказателства №№ II-111 и II-112

свързани с тяхното проявление.

1.3. Съгласно чл. 57 от НРПУРОИ, при публично оповестен търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява първоначалната цена, от която да започне наддаването, и определя стъпката на наддаване. Стъпката не може да бъде по-малка от едно на сто и по-голяма от 10 на сто от началната цена.

При проверения търга с явно наддаване за продажба на имот-общинска собственост[662], председателят на комисията е определил първоначалната тръжна месечна наемна цена на имота и стъпка на наддаване[663].

Комисията, която се назначава от кмета на общината за провеждане на търгове по чл. 51, ал. 3 от НРПУРОИ е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие. Процедурите стартират с издаване на заповед на кмета на общината и председателят на комисията/комисията не може да бъде компетентен орган, респ. не може/не следва да определя стъпката за наддаване, която е пряко свързана с наемната цена.

Причина за установеното е, че в НРПУРОИ не е определено, стъпката за наддаване се определя със заповедта на кмета на общината за провеждане на търга, като част от условията на търга. В тази връзка редът в НРПУРОИ е в несъответствие с правната рамка (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.1.3 от доклада*).

Разпореждането с имоти – общинска собственост след провеждането на публичен търг/конкурс е осъществено в несъответствие с правната рамка.

2. Разпореждане с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са извършени разпоредителни сделки без търг или конкурс с 29 нежилищни имота - общинска собственост[664]: три договора за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда, по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС; 13 договора за продажба на имот - общинска собственост на лица, които са определени в закон (чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ), по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС; два договора за прекратяване на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица, по реда на чл. 36 от ЗОС; четири договора за учредяване на възмездно и безвъзмездно право на строеж върху имот - общинска собственост, по реда на чл. 37, ал. 4 и ал. 5 от ЗОС; един договор за учредяване на право на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, по реда на чл. 38, ал. 2 от ЗОС; шест договора за замяна на имоти - общинска собственост.

При одита са проверени всички сделки за разпореждане с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс.

2.1. Продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда

При одита са проверени три договора за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда (2019 г. – 3 бр.)[665].

---

[662] Открит със Заповед № 441 от 18.11.2020 г. на кмета на общината
[663] Одитно доказателство № II-111
[664] Одитни доказателства № II-113
[665] Одитни доказателства №№ II-114, II-115 и II-116

2.1.1. Разпоредителните сделки са реализирани по инициатива на купувачите, като е отправено заявление от заинтересованите лица до кмета на общината за придобиване на собственост върху земята, върху която е построена сграда собственост на лицето, построена по силата на отстъпено право на строеж върху имот - частна общинска собственост, придружена с изискуемите документи.

Продажбите са извършени въз основа на решения на общинския съвет и заповеди на кмета на общината, в съответствие с чл. 35, ал. 3 от ЗОС. Цените на имотите са определени от общинския съвет въз основа на изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител, която е по-висока от данъчната оценка, което е в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Имотите са продадени по пазарната цена, определена от общинския съвет.

Заповедите на кмета на общината за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда са съобщени на заинтересованите лица в срока по чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.). Договорите са сключени след изтичането на 14-дневния срок за обжалване и влизането в сила на заповедите на кмета на общината, в съответствие с чл. 90 от АПК.

След плащане на определената цена и представяне на платежните документи, от кмета на общината са сключени писмени договори за продажба на имотите с правоимащите лица.

2.1.2. Съгласно чл. 35, ал. 3 от ЗОС, продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС. Съгласно чл. 37, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.), продажбата на нежилищни имоти – частна общинска собственост, се извършва от кмета на общината, без търг или конкурс, след решение на общински съвет, на физически или юридически лица, собственици на законно построена сграда върху общинска земя – урегулиран поземлен имот или поземлен имот в урбанизираната територия на общината. Съгласно чл. 37, ал. 9 от НРПУРОИ (отм.), в едномесечен срок от влизане в сила на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед.

Решение № Ж 981 от 20.06.2019 г. на общинския съвет за продажбата на имота е влязло в сила на 10.07.2019 г. От кмета на общината е издадена Заповед № 363 от 26.09.2019 г. за извършване на продажбата[666]. Нарушени са чл. 37, ал. 9 от НРПУРОИ (отм.) във връзка с чл. 37, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 35, ал. 3 от ЗОС, тъй като заповедта на кмета на общината не е издадена в едномесечен срок от влизане в сила на решението на общинския съвет.

Продажбите на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда са извършени в съответствие с изискванията на правната рамка с изключение на неспазения едномесечен срок за издаване на заповедта на кмета на общината.

2.2. Продажба на имот - общинска собственост на лица, които са определени в закон по чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС

При одита са проверени сключени през одитирания период 13 договора за продажба на имоти - общинска собственост на лица, които са определени в закон - чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ (2019 г. – девет бр. и 2020 г. – четири бр.)[667].

Сделките са реализирани като продажбата на имоти - общинска собственост без търг или конкурс, когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон. Поради наличие на проекти за изменение на подробния устройствен план, с които се променят граници на урегулирани поземлени имоти и в изпълнение на изискванията на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС са сключени предварителни договори за

[666] Одитни доказателства № II-116 и II-117
[667] Одитни доказателства №№ II-118 – II-127

продажба на имоти - общинска собственост и след влизането в сила на измененията на подробния устройствен план са сключени окончателни договори за продажба на имотите.

В съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, цените на имотите са определени от общинския съвет на база изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител, която е по-висока от данъчната оценка. Имотите са продадени по определената от общинския съвет цена.

Въз основа на сключените предварителни договори за продажба, след плащане на определената цена и представяне на платежните документи, от кмета на общината са сключени писмени договори за продажба на имотите с правоимащите лица.

Продажбите на имоти - общинска собственост на лица, които са определени в закон по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС са извършени в съответствие с изискванията на правната рамка.

2.3. Прекратяване на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица

През 2020 г. са сключени два договора за прекратяване на съсобственост върху имоти чрез продажба на частта на общината, които са проверени при одита.

Разпоредителните сделки са извършени по инициатива на съсобствениците, като са подадени заявления до кмета на общината за прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината.

Имотите, върху които е прекратена съсобствеността, са частна общинска собственост и за извършеното разпореждане с тях са взети решения на общинския съвет, в съответствие с чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС.

В съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС цената на имотите е определена от общинския съвет на база изготвени пазарни оценки от лицензирани оценители на имоти, които са по-високи от данъчните оценки. Имотите са продадени по пазарните цени, определени от общинския съвет.

Заповедите на кмета на общината за прекратяване на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица са съобщени на заинтересованите лица в срока по чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.). Договорите са сключени след изтичането на 14-дневния срок за обжалване и влизането в сила на заповедите на кмета на общината, в съответствие с чл. 90 от АПК.

След влизане изпълнение на дължимите престации са сключени договори с купувачите, в съответствие с чл. 36, ал. 3 от ЗОС[668].

Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица е в съответствие с изискванията на правната рамка.

2.4. Учредяване на право на строеж без търг или конкурс

През одитирания период е сключен един договор за учредяване право на строеж на лица, когато това е предвидено в закон - чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката (2019 г.), който е проверен[669].

2.4.1. Разпоредителната сделка е реализирана на основание чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС, като е учредено право на строеж без търг или конкурс на лица, когато това е предвидено в закон, във връзка с чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката – за изграждане на енергиен обект (трафопост).

---

[668] Одитни доказателства №№ II-128 и II-129

[669] Одитно доказателство № № II-130

В съответствие с изискванията на чл. 37, ал. 4 от ЗОС, правото на строеж е учредено без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

В съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, цената на вещното право е определена от общинския съвет (решението на общинския съвет е изменено след влязъл в сила съдебен акт) на база изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител, която е по-висока от данъчната оценка. Разпоредителната сделка е реализирана по пазарната цена, определена от общинския съвет цена.

Въз основа на решението на общинския съвет, от кмета на общината е издадена Заповед № 44 от 11.02.2019 г. за учредяване право на строеж. Заповедта на кмета на общината е съобщена на заинтересованите лица в срока по чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г.). Договорите са сключени след изтичането на 14-дневния срок за обжалване и влизането в сила на заповедите на кмета на общината, в съответствие с чл. 90 от АПК.

След изпълнение на дължимите престации е сключен Договор № 59 от 01.04.2019 г. с предмет „Учредяване право на строеж за изграждане на трафопост с площ 43 кв.м.“, в съответствие с чл. 37, ал. 7 от ЗОС[670].

2.4.2. Съгласно чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в главния регистър за частна общинска собственост се вписват разпоредителните действия с имота или с част от имота.

Извършената разпоредителна сделка за учредяване право на строеж по реда на чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС не е вписана в главния регистър за частна общинска собственост[671], в несъответствие с изискванията на чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от17.12.2009 г.

Учредяване на право на строеж без търг или конкурс е в съответствие с изискванията на правната рамка с изключение на невписване на разпоредителната сделка в главния регистър за частна общинска собственост.

2.5. Безвъзмездно учредяване на право на строеж без търг или конкурс

През одитирания период са сключени три договора за безвъзмездно учредяване право на строеж на (2019 г. – един и 2020 г. – два договора), които са проверени при одита[672].

2.5.1. Разпоредителните сделки са реализирани на основание чл. 37, ал. 5 от ЗОС, като са учредени безвъзмездни права на строеж, без търг или конкурс.

В съответствие с изискванията на чл. 37, ал. 5 от ЗОС, безвъзмездните права на строеж са учредени без търг или конкурс след решения на общинския съвет от 29.08.2019 г., 27.02.2020 г. и 29.04.2020 г.[673], приети с мнозинство две трети от общия брой на съветниците.

2.5.2. Съгласно чл. 37, ал. 7 от ЗОС, въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

При одита е установено:

а) въз основа на решенията на общинския съвет, от кмета на общината са издадени Заповед № 44 от 13.04.2020 г. и № 131 от 10.08.2020 г. за учредяване право на строеж[674];

б) от кмета на общината не е издадена заповед за учредяване на безсрочно и безвъзмездно право на строеж за изграждане на сграда за производство и услуги с разгърната

[670] Одитно доказателство № № II-130
[671] Одитно доказателство № II-131
[672] Одитни доказателства №№ II-132, II-133 и II-134
[673] Решения № Ж 1031 от 29.08.2019 г., № 359 от 27.02.2020 г. и № 3 86 от 29.04.2020 г. на общинския съвет
[674] Одитни доказателства №№ II-132 и II-134

застроена площ 2 521 кв.м., а директно въз основа на решението на общинския съвет е сключен Договор № 206 от 20.09.2019 г. за учредяване право на строеж върху имот - общинска собственост[675]. Нарушен е чл. 37, ал. 7 от ЗОС.

По този начин е елиминирана процедурата по оспорване от заинтересуваните страни по реда на чл. 90 от АПК на индивидуален административен акт, каквато би била заповедта на кмета на общината за извършване на разпоредителна сделка с имот - общинска собственост по смисъла на чл. 21 ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г)[676];

б) след влизане в сила на заповедите на кмета на общината са сключени са Договори № 206 от 20.09.2019 г. и № 131 от 10.08.2020 г.[677], а при Договор № 44 от 13.04.2020 г. е допуснато предварително изпълнение на основание чл. 60, ал. 1 от АПК, в съответствие с чл. 37, ал. 7 от ЗОС, чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.) и чл. 90, ал. 1 от АПК.

2.5.3. Имотът по Договор № 131 от 10.08.2020 г., за който е учредено вещно право по чл. 37, ал. 5 от ЗОС, не е включен в годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2020 г., като имот, които общината има намерение да предложи за разпореждане, в несъответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС[678].

Безвъзмездно учредяване на право на строеж без търг или конкурс е извършено в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

2.6. Право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост

През 2020 г. е сключен един договор за учредяване право на пристрояване[679], който е проверен.

Разпоредителната сделка е реализирана на основание чл. 38, ал. 2 от ЗОС, като е учредено право на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, без търг или конкурс на собственика на сградата. Сделката е извършена по инициатива на собственика на сградата, като е подадено заявление до кмета на общината за учредяване на вещното право.

В съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, цената на вещното право е определена от общинския съвет на база изготвена пазарна оценка от оценител на имоти, която е по-висока от данъчната оценка. Разпоредителната сделка е реализирана на определената от общинския съвет цена.

Въз основа на Решение № З 111 от 28.05.2020 г. на общинския съвет, от кмета на общината е издадена Заповед № 215 от 17.06.2020 г. за учредяване право на пристрояване, която е съобщена в срока по чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.). След влизане в сила на заповедта на кмета на общината и извършване на плащанията е сключен Договор № 117 от 14.07.2020 г., в съответствие с чл. 38, ал. 4 от ЗОС и чл. 90, ал. 1 от АПК[680].

Право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост е осъществено в съответствие с изискванията на правната рамка.

2.7. Замяна на имоти - частна общинска собственост с имоти - собственост на физически

---

[675] Одитно доказателство № II-136
[676] Одитно доказателство № II-133
[677] Одитни доказателства №№ II-132, II-133 и II-134
[678] Одитно доказателство № II-135
[679] Одитно доказателство № II-137
[680] Одитно доказателство № II-137

или юридически лица

През одитирания период са сключени шест договора за замяна на имоти - частна общинска собственост с имоти - собственост на физически или юридически лица (2019 г. – три бр. и 2020 г. - три бр.)[681], които са проверени при одита.

2.7.1. Основанието, на което са сключени договорите за замяна е чл. 40, ал. 2, т. 3 от ЗОС - в други случаи, при условия и по ред, определени в закон. В конкретните случаи замените са осъществени на основание чл. 21, ал. 1 и ал. 4 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ – за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влезли в сила подробни устройствени планове, предвиждащи изграждането на обекти - публична общинска собственост (улични регулации), като не се пристъпва към принудително отчуждаване, тъй като необходимите имотите се придобиват чрез замяна с общински имоти.

Имотите - общинска собственост, предмет на замяната са включени в годишната програма за управление и разпореждане за 2019 г. и за 2020 г. с имоти в съответствие с изискването на чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС.[682] Съставените АОС са вписани в Службата по вписванията гр. Златоград в седемдневен срок от утвърждаването им в съответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС.

В съответствие с изискванията на чл. 40, ал. 3 от ЗОС, от кмета на общината е направено предложение за замяна и е получено съгласие от заинтересованите лица. На интернет страницата на общината са публикувани съобщения за замяната в съответствие с чл. 40, ал. 4 от ЗОС.

От кмета на общината са внесени предложения за замяна в общинския съвет, което е в съответствие с чл. 40, ал. 3 от ЗОС. Замяната на имотите е извършена след решения на общинския съвет, приети с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците, в съответствие с чл. 40, ал. 8 от ЗОС.

В съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, цените на имотите са определени от общинския съвет въз основа на изготвени пазарни оценки от независим оценител, които са по-високи от данъчните оценки. Имотите са заменени по пазарните цени, определени от общинския съвет. цени.

Сключени са Договори № 83 от 27.05.2019 г., № 237 от 09.12.2019 г., № 45 от 13.04.2020 г., №136 от 28.08.2020 г., № 237 от 09.12.2020 г. и № 238 от 09.12.2020 г. Преди сключване на договорите е платена разликата в цените на имотите. Договорите са вписани в Службата по вписванията гр. Златоград в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС[683].

2.7.2. Съгласно чл. 40, ал. 7 от ЗОС, не се допускат замени: когато имотите - собственост на трети лица, са обременени с ипотека или други тежести, отдадени са под наем или под аренда; на общински урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство, срещу нежилищни имоти; на общински имоти с имоти на лица, за които е установено, че без правно основание ползват общински имот, договорите за наем или за вещни права върху общински имоти са прекратени по тяхна вина или с които общината води съдебни имуществени спорове.

През одитирания период за всички реализирани шест замени, от общината не са извършвани проверки и не са представени документи, относно наличието на следните обстоятелства: имотите - собственост на трети лица, обременени ли са с ипотека или други тежести, отдадени ли са под наем или под аренда[684].

---

[681] Одитни доказателства №№ II-138 – II-143
[682] Одитни доказателства №№ II-13 и II-143
[683] Одитни доказателства №№ II-138 – II-143
[684] Одитно доказателство № II-144

По информация на общинската администрация, извършвани са служебни проверки в масивите на общината, без същите да бъдат документирани, относно следните обстоятелства: общинските урегулирани поземлени имоти, отредени ли са за жилищно строителство, срещу нежилищни имоти; заменят ли се общински имоти с имоти на лица, за които е установено, че без правно основание ползват общински имот, договорите за наем или за вещни права върху общински имоти са прекратени по тяхна вина или с които общината води съдебни имуществени спорове[685].

В резултат на това, одитният екип не може да се изрази разумна увереност, че са спазени ограничителните изисквания на чл. 40, ал. 7 от ЗОС по отношение лицата и имотите, които могат да бъдат предмет на замяна. Създадена е възможност и съществува риск за сключване на договори за замяна с имоти на лица, обременени с тежести, което би довело до бъдещи съдебни спорове.

2.7.3. Съгласно чл. 40, ал. 8 от ЗОС, решенията за извършване на замяна се приемат от общинския съвет с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците. Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор за замяна.

За шестте замени, от кмета на общината не са издадени заповеди, а директно въз основа на решенията на общинския съвет са сключени Договори № 83 от 27.05.2019 г., № 237 от 09.12.2019 г., № 45 от 13.04.2020 г., №136 от 28.08.2020 г., № 237 от 09.12.2020 г. и № 238 от 09.12.2020 г. за замяна[686]. Нарушен е чл. 40, ал. 8 от ЗОС[687].

По този начин е елиминирана процедурата по оспорване от заинтересованите страни по реда на чл. 90 от АПК, на индивидуален административен акт, каквато би била заповедта на кмета на общината за извършване на замяна на имот - общинска собственост по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г.) [688].

Причините за установените нарушения при замените на имоти - частна общинска собственост с имоти - собственост на физически или юридически лица са: от кмета на общината не е осъществяван контрол върху работата на служителите от администрацията за извършване на проверки за законосъобразност преди стартиране на процедурите; не са издадени заповеди на кмета на общината за разпоредителните сделки и в резултат на това са сключени договори в нарушение на ЗОС.

Замяната на имоти - частна общинска собственост с имоти - собственост на физически или юридически лица е извършена в нарушение на изискванията на АПК.

Причините за установените при одита нарушения/несъответствие с правната рамка при разпореждането с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс са: осъществяването на неефективен контрол за законосъобразност; не са идентифицирани рисковете в процеса и не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности, които да ги минимизират.

Разпореждането с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

3. При одита е изследвано състоянието на вътрешния контрол при разпореждането с имоти - общинска собственост, с цел установяване до каква степен въведените контролни дейности в процеса гарантират минимизирането на рисковете и предотвратяването на

---

[685] Одитно доказателство № II-144

[686] Договори № 83 от 27.05.2019 г., № 237 от 09.12.2019 г., № 45 от 13.04.2020 г., №136 от 28.08.2020 г., № 237 от 09.12.2020 г. и № 238 от 09.12.2020 г.

[687] Одитни доказателства №№ II-138 – II-143 и № II-145

[688] Одитни доказателства №№ II-138 – II-143

несъответствия.

При проверката на 30-те сделки за разпореждане с имоти – общинска собственост е установено[689]:

а) от юрисконсулт е осъществяван контрол за законосъобразност и съгласуване на заповедите за откриване на публичните търгове с явно наддаване за продажба на имоти - общинска собственост, заповедите за определяне на купувач/за извършване на съответния вид разпореждане и договорите за разпореждане с имоти - общинска собственост, което е документиран с полагането на подпис. Осъщественият контрол е неефективен и не е предотвратил, разкрил и коригирал несъответствията с правната рамка;

б) договорите са съгласувани с главния счетоводител, относно финансовите параметри на договора и извършените плащания по тях. Приложена е системата на двоен подпис и договорите са подписани от кмета на общината и главния счетоводител, в съответствие с чл. 13, ал. 3, т. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 2019 г.). Контролната дейност е прилагана непрекъснато и последователно през одитирания период;

По отношение на констатираните при одита нарушения/несъответствия с правната рамка не са въведени достатъчни и адекватни контролни дейности, които да минимизират рисковете в процеса до приемливо ниво.

4. Планирани и реализирани приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост по бюджета на общината

4.1. Съгласно Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2019 г. е предвидено да бъдат реализирани приходи в размер 350 064 лв. от имоти, които общината има намерение да предложи за продажба. Планираните приходи от продажба на имоти - общинска собственост по бюджета на общината за 2019 г. са 354 668 лв., като разликата с планираните в програмата е в резултат на невключването на дължимото ДДС при планирането на приходите в годишната програма[690].

В резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти - общинска собственост с решения на общинския съвет е актуализирана програмата за 2019 г., но не е извършена актуализация на общинския бюджет[691].

Към 31.12.2019 г. реализираните приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост са 44 271 лв., което е 88 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2019 г.[692]. Причината за неизпълнението е, че за имот на значителна стойност, включен в годишната програма през 2019 г. не е обявен търг или конкурс за продажбата му[693].

4.2. Съгласно приетата Годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2020 г. е предвидено да бъдат реализирани приходи в размер 415 545 лв. от имоти, които общината има намерение да предложи за продажба. Планираните приходи от продажба на имоти - общинска собственост по бюджета на общината за 2020 г. са 421 632 лв., като разликата е в резултат на невключването на дължимия ДДС при планирането на приходите в годишната програма[694].

---

[689] Одитни доказателства №№ II-111, II-114 – II-116, II-118 – II-130, II-132 – II-134 и II-137 – II-143 Досиетата на всички 30 разпоредителните сделки на ел. носител

[690] Одитни доказателства №№ II-13, II-146 и II-147

[691] Одитни доказателства №№ II-13 и II-148

[692] Одитно доказателство № II-27

[693] Одитни доказателства №№ II-147 и II-148

[694] Одитни доказателства №№ II-14, II-147 и II-149

В резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти - общинска собственост с решения на общинския съвет е актуализирана програмата за 2020 г., но не е извършена актуализация на общинския бюджет[695].

Към 31.12.2020 г. реализираните приходи от продажба на имоти са 11 719 лв., което е 3 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2020 г.[696]. Причината е, че за обявените публични търгове за продажба на четири имота, не са подадени заявления от участници[697].

По информация на общинската администрация, причините за значителната разлика между планираните и изпълнените приходи от продажба на имоти - общинска собственост за двете години от одитирания период са свързани с липсата на интерес от потенциални купувачи, като през одитирания период не е реализирана сделка на значителна стойност. През 2019 г. от кмета на общината не е внесено предложение и от общинския съвет не е прието решение за обявяване на търг за продажба на ПИ с идентификатор 3111.28.55 по КК целият с площ 2 629 кв.м., ведно със застроена четириетажна масивна стоманобетонова сграда, със застроена площ 698 кв.м., включен в годишната програма имот - общинска собственост на значителна стойност. По отчетни данни през 2020 г. се наблюдава тенденция на намаляване на реализираните приходи от продажба на земя спрямо предходната година.[698]

В резултат на това по бюджета на общината за 2019 г. са планирани, но не са постъпили приходи в общ размер 305 793 лв., а за 2020 г. - 403 826 лв., което е довело до ограничаване на възможностите за финансиране на планирани местни дейности по разходната част на бюджета на общината.

Планирането и реализирането на приходите от разпореждане с имоти - общинска собственост по бюджета на общината е в частично съответствие с правната рамка и договорите.

5. Отписване на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите, в т.ч. от счетоводните регистри

5.1. В АОС на имотите, с който са извършени сделки по продажба и замяна през одитирания период (25 бр.) и са престанали да бъдат собственост на общината е отбелязано, че са отписани като е посочено основанието за отписването им от актовите книги за общинска собственост в съответствие с изискванията на чл. 62, ал. 3 от ЗОС. В АОС са вписани и останалите разпоредителни сделки с имоти – общинска собственост проверени при одита (пет бр.) – учредяване на ограничени вещни права по чл. 37 и чл. 38 от ЗОС, в съответствие и с чл. 18 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[699].

При извършения одит е установено, че при всички извършени през одитирания период 25 продажби и замени на имоти – общинска собственост, отписването на имотите от актовете е извършено без да са издавани заповеди от кмета на общината[700], с което не са спазени разпоредбите на чл. 64, ал. 1 от ЗОС.

По време на одита са издадени заповеди за отписване на два от имотите – общинска собственост, предмет на продажба по Договори № 238 от 09.12.2019 г. и № 61 от 04.04.2019 г.[701]

---

[695] Одитни доказателства №№ II-14 и II-148
[696] Одитно доказателство № II-29
[697] Одитно доказателство № II-148
[698] Одитно доказателство № II-148
[699] Одитни доказателства №№ II-11, II-114 – II-116, II-118 – II-130, II-132 – II-134 и II-137 – II-143
[700] Одитно доказателство № II-150
[701] Одитно доказателство № II-152

5.2. Всички извършени разпоредителни сделки с имоти - общинска собственост с изключение на една от сделките по Договор № 59 от 01.04.2019 г. с предмет „Учредяване право на строеж за изграждане на трафопост с площ 43 кв.м.“ *(описано в Част трета, Раздел III, т. 2.4.2 от доклада)* са вписани в главния регистър за частна общинска собственост в съответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[702].

5.3. В общината е създаден и се поддържа публичен регистър на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, в съответствие с чл. 41, ал. 4 от ЗОС. Извършените през одитирания период разпоредителни сделки са отразени в публичния регистър на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост[703]. Регистърът на разпоредителните сделки с имоти в Община Златоград е публикуван на интернет страницата на общината.

5.4. Имотите, които са продадени през одитирания период са отписани своевременно от счетоводните регистри, като сделките са отразени във финансовия отчет за периода, през който са извършени в съответствие с чл. 26, ал. 1, т. 4 от Закона за счетоводството (ред. ДВ, бр. 95 от 2015 г.)[704].

Отписването на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите, в т.ч. от счетоводните регистри е в частично съответствие с правната рамка.

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти – общинска собственост са осъществени в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Установени са несъответствия с правната рамка и договорите по следните съществени аспекти: имот, с които са извършени разпоредителни действия, не е включен в годишната програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост; в състава на комисия за провеждане на търг за разпореждане с имот - общинска собственост, които е на територията на кметство в общината, не е включен кмета на кметството или определен от него служител от кметство; сключени са договори за разпореждане с имоти – общинска собственост без от кмета на общината да са издадени заповеди за извършване на разпоредителните сделки, като е елиминирана процедурата по оспорване от заинтересуваните страни по реда на АПК на индивидуален административен акт; заповед на кмета на общината за определяне на купувач не е издадена в нормативноопределен срок; при извършените замени на имоти - общинска собственост, от общината не са извършвани проверки и не са представени документи, относно наличието на тежести върху имотите, които се придобиват, а по отношение на други ограничителни изисквания при извършване на замените, информацията за които е налична в общината, са извършвани служебни проверки в масивите на общината, без същите да бъдат документирани, като в резултат на установеното, не може да се изрази разумна увереност, че са спазени ограничителните изисквания на ЗОС по отношение лицата и имотите, които могат да бъдат предмет на замяна; извършена разпоредителна сделка не е вписана в главния регистър за частна общинска собственост; при всички извършени през одитирания период разпоредителни сделки – продажби на имоти – общинска собственост, отписването на имотите от актовете е извършено без да са издавани заповеди от кмета на общината.

Установените несъответствия при разпореждането с имотите – общинска собственост, които са количествено измерими са в общ размер 17 571 лв. (в състава на комисия за провеждане на търг за разпореждане с имот - общинска собственост, които е на територията на кметство в общината, не е включен кмета на кметството или определен

[702] Одитни доказателства №№ II-23
[703] Одитно доказателство № II-151
[704] Одитно доказателство № II-152

от него служител от кметство) и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). За одитирания период СФУК в процеса не е била достатъчно ефективна.

Глава трета

Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Несебър

I. Актове на общински съвет и вътрешни актове

Съгласно ЗОС, придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинската собственост се извършва под общо ръководство и контрол на общинския съвет.

Актовете на общинския съвет (наредби) са публикувани на интернет страницата на общинския съвет – Несебър, в главно меню „Наредби“[705]. Актовете на общинския съвет са оповестени на местната общност в съответствие с изискванията на чл. 22, ал. 2 от ЗМСМА.

1. Наредба по чл. 8, ал. 2 от ЗОС - Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ)

Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗОС, общинският съвет приема наредба за реда за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници.

С Решение № 397 от 20.05.2005 г. на общинския съвет е приета НРПУРОИ[706]. Последното изменение на наредбата, относимо към одитирания период, е прието с Решение № 660 от 18.12.2013 г. на общинския съвет.

При извършената проверка за съответствие на НРПУРОИ с нормативните актове от по-висока степен е установено[707]:

1.1. Съгласно чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.), безвъзмездното предоставяне на имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии (ЗПП), се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Съгласно чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.), политическите партии, на които са предоставени помещения по чл. 31, заплащат експлоатационните разходи, ако има такива.

Съгласно чл. 32, ал. 2 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 6 от 2009 г.), предоставените помещения на политически партии не могат да се преотдават под наем и да се преотстъпват за ползване. Такива помещения *могат да се ползват съвместно по договор с трети лица само за цели, пряко свързани с дейността на партията*, а съгласно ал. 2 (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г.) - в тези помещения не може да се извършва стопанска дейност.

При одита е установено:

а) съгласно чл. 23 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) „Общинският съвет определя наемната цена на 1 кв.м. за помещенията, отдавани на юридически лица с нестопански цел, осъществяващи дейност в обществена полза, на помещенията, предоставени

[705] https://os-nessebar.eu/
[706] Одитно доказателство III-4
[707] Одитно доказателство III-5

на политическите партии и на общинските ръководства на синдикалните организации, съгласно Приложение № 1.“

Текстът на чл. 23 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) е в противоречие с чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.) и чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.)[708]. Нарушен е чл. 15 от ЗНА и чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, съгласно който актовете по прилагане на закон се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизането на закона в сила;

б) в чл. 20, ал. 2 от НРПУРОИ (ред. Решение 397 от 20.05.2005 г.) е определено, че предоставените помещения на политическите партии *не могат* да се пренаемат, да се преотстъпват за ползване, *да се ползват съвместно по договор с трети лица* , както и да се ползват за стопанска дейност.

Текстът на чл. 23 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) е в несъответствие на чл. 14, ал. 4 от ЗОС и чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г.).

През одитирания период рисковете/негативното влияние от тези несъответствия в чл. 23 от наредбата не са се проявили, тъй като не са сключени договори за отдаване под наем на имоти на политически партии, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за настаняване същите ще бъдат проявени.

1.2. Съгласно чл. 37, ал.1 от ЗОС, право на строеж върху имот - частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план.

В чл. 49, ал. 1, т. 3 – т. 6 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.), е определено, че *безвъзмездно* право на строеж може да се учредява с решение на общинския съвет: „4. на инвеститори, получили сертификат за инвестиции от първи клас – при условията и по реда на чл. 18, ал. 1 и ал. 7 от Закона за насърчаване на инвестициите (ЗНИ); 5. в съсобствени имоти в случаите по чл.183, ал. 3 от ЗУТ; 6. на енергийни предприятия в случаите по чл.62, ал.1 от Закона за енергетиката (ЗЕ); 7. на обществени далекосъобщителни оператори в случаите по чл. 168 от Закона за далекосъобщенията (ЗД)“.

1.2.1. Съгласно чл. 2, т. 2 и т. 3 от ЗНИ (ред. ДВ, бр. 16 от 2013 г.), насърчаването на инвестициите се извършва основно чрез: 2. продажба или *възмездно* учредяване на ограничено вещно право върху имоти - частна държавна или частна общинска собственост, без търг или конкурс по пазарни или по-ниски цени; 3. продажба или *възмездно* учредяване на ограничено вещно право върху терени без търг или конкурс по пазарни или по-ниски цени с изградена довеждаща техническа инфраструктура публична собственост.

В чл. 49, ал. 1, т. 3 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) е пренесен от текст от чл. 18, ал. 1 и ал. 7 от ЗНИ (ред. ДВ, бр. 40 от 2004 г.), съгласно който, ограничени вещни права върху недвижим имот - частна общинска собственост, могат да се учредят *възмездно* без провеждане на търг или конкурс след извършена оценка от независим лицензиран оценител по решение на общинския съвет.

Текстът на чл. 49, ал. 1, т. 3 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) е в противоречие с чл. 2, т. 2 и т. 3 от ЗНИ (ред. ДВ, бр. 16 от 2013 г.).

1.2.2. Съгласно чл. 62, ал. 1 от ЗЕ (ред. ДВ, бр. 74 от 2006 г.), когато изграждането или разширението на площадкови и/или линейни енергийни обекти, както и на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия или на части от тях, се извършва върху имот – частна държавна собственост или частна общинска

[708] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-8

собственост, компетентните държавни или общински органи учредяват в полза на лицето, което ще експлоатира енергийния обект, *възмездно* право на строеж върху земята без търг или конкурс. В чл. 62 от ЗЕ, ал. 2 (ред. ДВ бр. 54 от 2012 г.), е регламентирано, че когато изграждането или разширението на обектите по ал. 1 се извършва върху имот - общинска собственост, компетентните общински органи учредяват в полза на лицето, което ще изгражда и експлоатира енергийния обект, *възмездно* право на строеж върху земята по реда на ЗОС без търг или конкурс.

Текстът на чл. 49, ал. 1, т. 5 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) е в противоречие с чл. 62, ал. 2 от ЗЕ (ред. ДВ, бр. 54 от 2012 г..).

1.2.3. Съгласно чл. 168, ал. 1 от ЗД (обн., ДВ, бр. 88 от 7.10.2003 г., отм. ДВ бр. 41 от 22.05.2007 г.), когато изграждането или разширението на подземни и надземни обществени далекосъобщителни мрежи и съоръжения се извършва върху земя - частна държавна собственост или частна общинска собственост, компетентните държавни или общински органи учредяват на обществените далекосъобщителни оператори *възмездно* право на строеж върху имотите без търг или конкурс.

ЗД е отменен с § 2 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за електронните съобщения (обн., ДВ, бр. 41 от 22.05.2007 г. и бр. 17 от 26.02.2019 г.), в който не е определен ред за учредяване на безвъзмездно право на строеж на „предприятия, осъществяващи електронни съобщения“, заменили в закона „далекосъобщителни оператори“.

Текстът на чл. 49, ал. 1, т. 6 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) е в нарушение на чл. 37, ал. 6, т. 3 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 91 от 2012 г.), т.к. в закона не са предвидени такива лица.

Съгласно чл. 8 от ЗНА, обществените отношения с местно значение се уреждат съобразно нормативите актове от по-висока степен, а съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗНА, нормативният акт трябва да съответства на Конституцията и на другите нормативни актове от по-висока степен.

В нормативните актове от по-висока степен – ЗОС, ЗНИ, ЗУТ, ЗЕ, и ЗД не е регламентирана възможност за *безвъзмездно* учредяване на право на строеж без търг или конкурс. Текстовете на чл. 49, ал. 1, т. 3 – т. 6 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) са в противоречие с нормативните актове от по-висока степен и е недопустимо обществени отношения да се уреждат с наредбата по начин различен от регламентирания вече от законите. Нарушени чл. 8 и чл. 15, ал. 1 от ЗНА, във връзка с чл. 37 от ЗОС.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от тези нарушения в наредбата не са се проявили, тъй като в одитирания период са учредени две *възмездни* вещни права по реда на чл. 62, ал. 2 от ЗЕ, при които не са установени несъответствия с правната рамка *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 3.3 от доклада)*.

1.3. В чл. 76 от НРПУРОИ (ред. Решение № 660 от 18.12.2013 г.) е определено, че участниците в публичния търг или публично оповестения конкурс могат да подадат жалба по реда на Закона за административното производство (ЗАП) за неспазване на изискванията по неговата организация и провеждане.

ЗАП е отменен от 2006 г. с влизане в сила АПК (отм. ДВ, бр. 30 от 11.04.2006 г.).

1.4. В чл. 54 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г.) е определен ред за учредяване право на ползване на имоти и вещи - общинска собственост: в ал. 1- ал. 3 с публичен търг или конкурс и в ал. 4- ал. 5 без търг или конкурс.

1.4.1. В чл. 54, ал. 3 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г.) е определено, че срокът на ползване се определя от общинския съвет и не може да бъде по-дълъг от 10 години:

При одита е установено:

а) в т. 1 е посочено „в случаите по § 3 от ПЗР на Закона за народните читалища“.

С изменението на Закона за народните читалища (ред. ДВ, бр. 42 от 2009 г.), § 3 от ПЗР на закона става § 4 от ПЗР;

б) в т. 2. е посочено „в случаите по чл. 16 от ЗГ – до 30 години“.

Разпоредбата е от отменения Закон за горите (ЗГ, отм., ДВ, бр. 19 от 8.03.2011 г.). Съгласно чл. 16, ал. 7 от ЗГ (отм.) с решение на общинския съвет може да се учредява право на ползване и сервитути върху площи от общинския горски фонд, а съгласно ал. 1 правото на ползване се учредява за срок не по-дълъг от 30 години. Съгласно чл. 69, ал. 2, т. 3 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 1 от 3.01.2019 г.), правото на ползване върху поземлени имоти в горски територии се учредява от кмета на общината след решение на общинския съвет - за поземлени имоти в горски територии - общинска собственост. В чл.чл.71-73 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 1 от 3.01.2019 г.) са регламентирани условията и реда за учредяване право на ползване. В тях не е определен по-дълъг срок на правото на ползване;

в) в т. 3. е посочено „в случаите по чл. 62 от ЗВСН“.

Разпоредбата е от отменения Закона за виното и спиртните напитки (обн. ДВ, бр. 86 от 1.10.1999 г., в сила от 2.01.2000 г., отм., бр. 45 от 15.06.2012 г., в сила от 16.09.2012 г.);

г) в т. 4 е посочено „в случаите на предоставяне под аренда на земеделски земи по ЗАЗ – максималния срок се определя от общинския съвет“.

Предоставянето под аренда на земеделски земи не е разпоредителна сделка, каквото е учреденото право на ползване съгласно чл. 39 от ЗОС.

1.4.2. Съгласно чл. 54, ал. 4 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.), право на ползване се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, по предложение на кмета на общината: т. 2 на инвеститори, получили сертификат за инвестиции от първи клас – при условията и по реда на чл. 18, ал. 1 и ал. 7 от ЗНИ; т. 3 в случаите по чл. 16 от ЗГ и т. 4 на обществените оператори, в случаите по чл. 176 от ЗД.

При одита е установено:

а) текстовете на чл. 54, ал. 4, т. 3 и т. 4 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) са от разпоредби по отменени нормативни актове - ЗГ (отм., ДВ, бр. 19 от 8.03.2011 г., в сила от 9.04.2011 г.) и ЗД (обн., ДВ, бр. 88 от 7.10.2003 г., отм. ДВ, бр. 41 от 22.05.2007 г.);

б) текстът на чл. 54, ал. 4, т. 2 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) е по предходни разпоредби на чл. 18, ал. 1 и ал. 7 от ЗНИ (ред. ДВ, бр. 40 от 2004 г.). Относимите в случая разпоредби са чл. 22а, ал. 1, т. 4 от ЗНИ (ред. ДВ, бр.14 от 2015 г.), съгласно които по искане на инвеститор, получил сертификат за клас инвестиция, съответният компетентен орган може да: учредява възмездно ограничено вещно право върху недвижим имот - частна общинска собственост, по местонахождението на инвестицията, без провеждане на търг или конкурс, след оценка и решение на общинския съвет; въз основа на решението кметът на общината издава заповед и сключва договор с инвеститора.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, тъй като не е учредявано право на ползване във връзка с посочените нормативни актове, с изключение на учредено безвъзмездно вещно право за ползване върху имот – общинска собственост за разполагане на постоянен пчелин по реда на чл. 71, ал. 7 от ЗГ[709] във връзка с чл. 11, ал. 1 и ал. 2 от Закона за пчеларството, при които не са установени несъответствия с правната рамка *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 3.6 от доклада)*.

[709] Учредяването на право на ползване върху поземлени имоти в горски територии по чл. 69, ал. 3 е безвъзмездно

През одитирания период на основание чл. 54, ал. 3, т. 4 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) незаконосъобразно е сключен анекс към договор за отдаване под аренда на земеделска земя, при който договорът за аренда е приравнен неправилно с договор за право на ползване *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 4.1.10 от доклада).*

Съгласно чл. 28 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г.), имотите и вещите - публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Текстът в наредбата преповтаря чл. 7, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ бр. 101 от 2004 г.) чл. 7, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 61 от 2019 г., в сила от 02.08.2019 г.), имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон, като в тези случаи публичният характер на собствеността не може да се променя от държавата, в чиято полза се прехвърля правото на собственост. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Текстът на чл. 28, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г. на общинския съвет) не е приведен в съответствие с чл. 7, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ бр. 61 от 2019 г., в сила от 02.08.2019 г.).

1.5. В Глава шестнадесета от Закона за предучилищното и училищното образование (ЗПУО, обн. ДВ, бр. 79 от 13.10.2015 г., в сила от 01.01.2017 г.), Раздел II Имущество (чл. 302 – чл. 305) са уредени въпросите, свързани с държавните и общинските недвижими имоти, предоставени за управление на държавните и общинските училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие.

НРПУРОИ не е изменена и допълнена във връзка с изискванията на ЗПУО.

1.6. Съгласно чл. 55, ал. 1 и ал. 2 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.), замяна на имот - частна общинска собственост, на правото на строеж върху имот - частна общинска собственост и на правото на строеж в полза на общината с имот или с правото на строеж собственост на държавата, на физически лица или на юридически лица се извършва с решение на общинския съвет. Замяна може да се извършва в съответствие с програмата по чл. 8, ал. 9 т. 3 от ЗОС: 1. При прекратяване на съсобственост върху имоти между общината и трети лица; 2. Когато с влязъл в сила ПУП се предвижда отчуждаване на имоти за нуждите на общината; 3. Между общината и друга община или между общината и държавата; 4. В други случаи предвидени в закон.

Текстът на чл. 55 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г. съвет) повтарят разпоредби на чл. 40 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 54 от 2008 г.).

Съгласно последващи три изменения на чл. 40, ал. 2 от ЗОС (посл. изм. ДВ, бр. 15 от 2011 г.), освен в случаите, посочени в закона, замяна на имот - частна общинска собственост, на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, или на учредено в полза на общината право на строеж, с имот или с право на строеж върху имот - собственост на други лица, може да се извършва: 1. за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор; 2. между общината и друга община или между общината и държавата; 3. в други случаи - при условия и по ред, определени в закон.

Текстът на чл. 55 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) не е приведен в съответствие с чл. 40, ал. 2 от ЗОС.

1.7. В чл. 55, ал. 3 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) е определено , че се изискват „пазарни оценки по реда на чл. 22 ал. 3 от ЗОС, а за земеделските имоти и оценки по наредбата по чл. 36, ал. 2 от ЗСПЗЗ“.

Съгласно чл. 56, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 703 от 14.09.2006 г.), замяна на земеделски земи частна общинска собственост, със земеделски земи - собственост на граждани

и юридически лица, се допуска при парична равностойност, определена по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи при условие, че заменяните имоти са в землищните граници на Община Несебър. Замяната по ал. 1 се извършва с решение на общинския съвет въз основа на *мотивирано предложение* от Общинска служба земеделие и гори, като договора за замяна се сключва от кмета на общината по цени, определени по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи (приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г., обн. ДВ, бр. 64 от 5.06.1998 г., посл. изм. ДВ, бр. 55 от 7.07.2017 г.) е с изменено заглавие на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи (ред. ДВ, бр. 75 от 2006 г.).

Съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС, при разпоредителни сделки и вещни права пазарните цени на имотите се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго. Съгласно чл. 24г, ал. 9 от ЗСПЗЗ, замяната на земеделски земи от общинския поземлен фонд със земеделски земи на граждани, юридически лица и държавата се извършва с решение на общинския съвет при условията и по реда на ЗСПЗЗ и на ЗОС след представяне на *мотивирано становище* на общинската служба по земеделие. В чл. 36, ал. 1 от ППЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 62 от 2009 г.) е регламентирано, че замяната на земеделски земи - частна държавна или частна общинска собственост, със земеделски земи - собственост на граждани и юридически лица, се допуска в случаите, предвидени със закон при парична равностойност, определена по наредбата по чл. 36, ал. 2 от ЗСПЗЗ, а съгласно чл. 8, ал. 2 от Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи (ред. ДВ, бр. 55 от 7.07.2017 г.) цената се определя от оценител, включен в списъка по чл. 19а, ал. 8 от ЗСПЗЗ, по искане на собствениците или на други заинтересовани лица *и се заверява* от съответната общинска служба по земеделие.

В чл. 55, ал. 3 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) и чл. 56, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 703 от 14.09.2006 г.), изчерпателно не са посочени условията за определяне на цената на земеделските земи – след мотивирано становище, а не след предложение от Общинска служба по земеделие, по цена, определена от оценител, включен в списъка по чл. 19а, ал. 8 от ЗСПЗЗ, заверена от съответната общинска служба по земеделие.

Текстовете на НРПУРОИ (ред. Решение № 660 от 18.12.2013 г.) са в несъответствие с чл. 24г, ал. 9 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 62 от 2010 г.) и чл. 8, ал. 2 от Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи (ред. ДВ, бр. 55 от 7.07.2017 г.), във връзка с чл. 36, ал. 1 от ППЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 62 от 2009 г.).

1.8. В чл. 56а от НРПУРОИ (ред Решение № 703 от 14.09.2006 г.), са определени условия и ред за замяна на земи и гори от общинския горски фонд със земи и гори от държавен горски фонд и земи и гори – собственост на физически и юридически лица. Допълнението на НРПУРОИ е прието при действието на ЗГ (обн., ДВ, бр. 125 от 29.12.1997 г., отм. ДВ, бр. 19 от 8.03.2011 г.). В чл. 56а, ал. 2 от НРПУРОИ (ред. Решение № 703 от 14.09.2006 г.) е определено изготвяне на оценка на горите и земите от лицензиран оценител по реда на Наредбата за определяне на базисни цени, цени за изключените площи и учредяване право на ползване и сервитути върху гори и земи – горски фонд, издадена на основание чл. 19, ал. 1 и чл. 113, ал. 3 от ЗГ (отм., ДВ, бр. 63 от 16.08.2011 г.).

В чл. 35, ал. 3 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 19 от 8.03.2011 г.) изчерпателно са изброени хипотезите, при които може да бъде извършена замяна на поземлени имоти в горски територии - частна държавна и общинска собственост, като в чл. 35, ал. 5 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 19 от 8.03.2011 г.) е определено кога не се допускат замени.

Съгласно чл. 36, ал. 11 от ЗГ (ред. ДВ, бр. 19 от 8.03.2011 г.), замяната на поземлени имоти в горски територии - частна общинска собственост, се извършва при спазване изискванията на чл. 35, ал. 3 от ЗГ и по реда на ЗОС.

Текстът на чл. 56а от НРПУРОИ (ред. Решение № 703 от 14.09.2006 г.), не е приведен в съответствие с настъпилите промени в нормативните актове по отношение имотите в горски територии – общинска собственост.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от установените несъответствия/нарушения в наредбата не са се проявили, тъй като не са извършвани разпоредителни сделки по замени, но до отстраняването им, при възникването на основания същите ще бъдат проявени.

1.9. Съгласно чл. 8, ал. 7 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 107 от 18.12.2020 г.), кметовете на райони, кметовете на кметства, кметските наместници или определени от тях служители от съответната администрация се включват в състава на комисиите по провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем, под аренда или разпореждането с имоти на територията на района или на съответното населено място се извършва от кмета на общината, както и в комисиите за възлагане изпълнението на дейности и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти от горските територии в съответното населено място – общинска собственост.

Съгласно чл. 72, ал. 2 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) в случаите, в които предоставянето под наем или разпореждането с имоти на територията на кметството се извършва от кмета на общината, в състава на комисията се включва кмета на кметството или определен от него служител от съответната администрация.

Текстът на чл. 72, ал. 2 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г. на общинския съвет) не е приведен в съответствие с чл. 8, ал. 5 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 107 от 18.12.2020 г.).

При одита негативното влияние от това несъответствие в наредбата не е изследвано, тъй като редакцията на чл. 8, ал. 5 от ЗОС е в края на одитирания период, но до отстраняването му, при възникването на основания същите ще бъдат проявени.

1.10. Съгласно чл. 14, ал. 3 от ЗОС, срокът за отдаване под наем на имотите се определя от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 и не може да бъде по-дълъг от 10 години.

В чл. 17, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) е определено, че свободните нежилищни имоти - частна общинска собственост, могат да се отдават под наем на трети лица от кмета на общината *след провеждане на търг или конкурс* по реда на Глава шеста от наредбата. Съгласно чл. 17а от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.), ако срокът на наемното правоотношение, възникнало по реда на чл. 17 е по-малък от 10 години, същият може да бъде продължен с решение на общинския съвет, при наличието на следните предпоставки: 1. наемателят е изряден платец и ползва наемания имот с грижата на добър стопанин; 2. имотът е включен в годишната програма по чл. 8, ал. 9 от ЗОС за отдаване под наем.

Текстът на чл. 17а от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) е в противоречие с реда, определен в чл. 14, ал. 1 от ЗОС, като са създадени предпоставки за отдаване под наем на свободните нежилищни имоти - частна общинска собственост без провеждане на законоворегламентирания търг или конкурс.

През одитирания период от общинския съвет не са приети решения по реда на чл. 17а от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) и не са сключвани договори/анекси за продължаване на наемни правоотношения с наематели, отговарящи на посочените условия, поради което рисковете/негативното влияние от това несъответствие/нарушение в наредбата не са се проявили, но до отстраняването му, при възникването на основания същите ще бъдат проявени.

1.11. Съгласно чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от Закон за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност (ЗОАРАКСД), при

административно регулиране и административен контрол върху стопанската дейност административните органи и органите на местното самоуправление не могат да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона.

В чл. 71, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г.) като задължителни документи за участие в търг или конкурс за отдаване под наем или продажба на имоти – общинска собственост са определени: т. 2 Препис от съдебното решение за регистрация на участника и т. 5 Удостоверение за липса на задължения към Община Несебър. В чл. 79, ал. 2, т. 2 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г.) е определен ред, при който комисията по търга/конкурса може да откаже регистрация на участник в случай, че установи данни, че кандидатът е лице, неизправно по договор, сключен с общината или системно нарушава актове на общинския съвет.

Посочените текстове в НРПУРОИ са в несъответствие с нормативните актове от по-висока степен, поради:

а) данни за актуалното състояние на търговеца са налични в Търговския регистър и регистър на юридически лица с нестопанска цел на Агенцията по вписванията (АВп).

Съгласно чл. 2, ал. 1 и ал. 2 от Закона за електронното управление (ЗЕУ, ред. ДВ, бр. 98 от 09.12.2016 г.), административните органи, лицата, осъществяващи публични функции, и организациите, предоставящи обществени услуги, не могат да изискват от гражданите и организациите представянето или доказването на вече събрани или създадени данни, а са длъжни да ги съберат служебно от първичния администратор на данните - административен орган, който по силата на закон събира или създава данни за гражданин или организация за първи път и изменя или заличава тези данни. Той предоставя достъп на гражданите и организациите до цялата информация, събрана за тях.

Поставените изисквания в чл. 71, ал. 1, т. 2 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г.) за представяне на документи - препис от съдебното решение за регистрация на участника създават необоснована административна тежест на заявителите и са в несъответствие на чл. 2, ал. 1 и ал. 2 от ЗЕУ;

б) в чл. 71, ал. 1, т. 5 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г.) е поставено изискване за липса на задължение към общината и поставеното условие в чл. 79, ал. 2, т. 2 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г. на общинския съвет) за отказ за регистрация на участник в търг или конкурс не намират правно основание в ЗОС, което да допуска поставянето на ограничителните условия към потенциалните участници в търговете.

Текстът на чл. 71, ал. 1, т. 5 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г. на общинския съвет) е в противоречие с чл. 2, ал. 1 и ал. 2 от ЗЕУ и чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД и необосновано ограничава определен кръг лица и налага изискване, което води до ограничаване на конкуренцията при участие в търгове и конкурси.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата, са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние в два случая (шест на сто) от проверените общо 32 бр. търгове/конкурси за отдаване под наем и разпореждане с имоти - общинска собственост (търг за продажба на имот – общинска собственост и търг за учредяване право на строеж), при които незаконосъобразно са поставени условия и са изискани удостоверения от участниците за липса на задължения към общината *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 1.3 и т. 2 от доклада).*

1.12. Съгласно чл. 61 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.), индивидуалните административни актове се съобщават в тридневен срок от издаването им на всички заинтересовани лица. В чл. 18а от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г.) детайлно са определени начините за съобщаване, като съгласно ал. 10 от цитираната разпоредба, съобщението се поставя на таблото за обявления или в интернет

страницата на съответния орган, само когато не може да бъде извършено по реда на предходните алинеи.

Съгласно чл. 84, ал. 2 и ал. 3 и чл. 94, ал. 1 и ал. 2 от НРПУРОИ (ред. Решение № 260 от 29.05.2008 г.), заповедта на кмета на общината се обявява в сградата на общинската администрация на място, достъпно за всички заинтересовани лица и след като заповедта за обявяване на спечелилия участник/на купувача влезе в сила, тя се връчва на лицето по реда на ГПК. В НРПУРОИ не е посочено, че заповедта следва първо да се съобщи индивидуално на всички участници в търга/конкурса, включително на спечелилия участник, по реда на АПК и след като влезе в сила, лицето да бъде уведомено, че заповедта е влязла в сила и да се определи срок и условия за плащане по условията, предвидени в чл. 85 и чл. 95 от НРПУРОИ.

Определеният ред в чл. 84, ал. 2 и ал. 3 и чл. 94, ал. 1 и ал. 2 от НРПУРОИ (ред. Решение № 260 от 29.05.2008 г.) не съответства на реда за съобщаване, определен в чл. 18а и чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.).

Съгласно чл. 85, ал. 1 и чл. 94, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 260 от 29.05.2008 г.), участникът, спечелил публичния търг/конкурс, внася в 7-дневен срок от връчване на заповедта, достигнатата цена или първата вноска, ако е предвидено разсрочено плащане, като внесеният депозит се прихваща от цената. Определеният по този начин ред създава неяснота по отношение на кое връчване на заповед се отнасят.

С оглед правилното прилагане и еднозначното тълкуване на чл. 84-85 и чл. 94-95 от НРПУРОИ (ред. Решение № 260 от 29.05.2008 г.) при провеждане на публичните търгове/конкурси, следва да бъдат прецизирани текстовете в наредбата, като се допълнят/конкретизират етапите и начините за съобщаване на заповедта на кмета на общината и след влизане в сила на заповедта последващото уведомяване с писмо участника, спечелил търга/конкурса, с условията и срок за плащане.

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като незаконосъобразно са приключени процедури със сключване на договор при неспазване на чл. 61, ал. 1 и чл. 90 от АПК *(описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 3.7.2, 4.1.5 и 4.2.4 и Раздел III, констатацията по т. 1.5 от доклада)*.

1.13. В чл. 37 и чл. 38 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) е определен ред за продажба на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда. Съгласно чл. 38, ал. 5 от НРПУРОИ след плащане на цената по заповедта, на дължимите данъци, такси и *режийни разноски* в посочения в заповедта срок, кметът на общината сключва договор за продажба.

Разпоредбата относно заплащането на режийни разноски е в несъответствие/противоречие с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - чл. 111 от ЗМДТ, съгласно който „По производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса.“. По вид таксата, определена със ЗМДТ, е такса за административни услуги и през одитирания период, респективно при приемането на чл. 38, ал. 5 от наредбата, размерът и е следвало да бъде определен по реда на чл. 7 - 8 от ЗМДТ, а занапред следва да бъде определен по реда на чл. 115а от ЗМДТ, с който са определени реда и границите/основата за определянето на размера на таксата за всяка административна услуга.

Причината за установеното несъответствие между чл. 38, ал. 5 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) и чл. 111 от ЗМДТ е, че при приемането на наредбата, неправилно по аналогия е приложена/взаимствана разпоредбата на § 3, ал. 1 от ПЗР на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост.

По съдържание основата за определянето на размера на таксата съгласно чл. 115а от ЗМДТ е аналогична на съдържанието на понятието „режийни разноски“, което обаче е приложимо при разпореждане с имоти - държавна собственост, т.к. законодателно възстановяването на направените разходи от държавната администрация е уредено чрез плащането на режийни разноски, а не чрез такса, както е по отношение на имотите - общинска собственост.

Текстът на чл. 38, ал. 5 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.) е в несъответствие с чл. 111 от ЗМДТ – нормативен акт от по-висока степен.

За одитирания период са извършени шест разпоредителни сделки за продажба на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда, при които не са заплащани „режийни разноски“, отделно от определените данъци и такси – административна такса в размер две на сто[710].

1.14. Съгласно чл. 89 от Наредба № 11 за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги (НОАМТЦУ, ред. Решение № 918 от 18.12.2018 г.), „(1) За производства при разпореждане с общински недвижими имоти (продажба, замяна, отчуждаване, право на строеж, делба и др.) се заплащат такси в размер на 2% (два процента) върху определената цена без ДДС за имоти общинска собственост, изчислени върху по-високата стойност – данъчна или пазарна оценка, определена от лицензиран оценител, но не по-малко от 50,00 лв., за: 1. имот или вещ, предмет на продажба; 2. ограниченото възмездно вещно право; 3. по-скъпия имот или вещ, при замяна; 4. реален дял с по-висока стойност при делба. (2) Средствата по ал. 1 се използват за покриване на разходи по цялата административно техническа дейност по подготовка и обслужване на процедурите, за заплащане на допълнително привлечени специалисти и оценители, за техническо оборудване на отдел „Общинска собственост”, за заплати и допълнително възнаграждение за постигнати резултати на лицата, пряко заети с дейностите по подготовка на преписките по разпореждане и придобиване на общинска собственост.“[711].

Съгласно чл. 90 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г.) при безвъзмездно прехвърляне на правото на собственост или на ограничени вещни права върху имоти общинска собственост приобретателите заплащат таксите по чл. 89, ал. 1 върху данъчната оценка на имота или вещното право, а съгласно чл. 35, ал. 3 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.), физическите и юридически лица, направили предложение за разпореждане с имот частна общинска собственост заплащат на каса/и или по сметка на общината разноските по изготвяне и актуализация на пазарните оценки, възложени по реда на чл. 22 ал. 3 от ЗОС.

Определянето на такси в относителен дял от определена стойност е в несъответствие/противоречие с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - чл. 111 от ЗМДТ. По вид таксата, определена със ЗМДТ, е такса за административни услуги и следва да бъде определена по реда на чл. 115а от ЗМДТ, с който са определени реда и границите/основата за определянето на размера на таксата за всяка административна услуга. Таксата, определена в чл. 89, ал. 1 от НОАМТЦУ, е в противоречие и с нормата по ал. 1 на същия член, в която е определено, че за извършване на услуги, свързани със собствеността и статута на имотите се заплащат прости такси, определени в лева.

В чл. 89, ал. 2 от НОАМТЦУ (ред. Решение № 918 от 18.12.2018 г. на общинския съвет, в сила от 01.01.2019 г.) са посочени разходите, които покриват определената такса (за заплащане на оценители, за заплати и допълнително възнаграждение за постигнати резултати на лицата, пряко заети с дейностите по подготовка на преписките по разпореждане и придобиване на общинска собственост). През одитирания период пазарните оценки от

[710] Одитно доказателство III-5

[711] Одитни доказателства III-6 (стр. 25) и III-7 (стр. 25)

независими лицензирани оценители за извършените разпоредителни сделки без търг/конкурс са заплатени на общината предварително от купувачите/лицата с учредени вещни права по реда на чл. 35, ал. 3 на НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г. на общинския съвет) и не са за сметка на определената такса. При два от проведените търгове[712] за продажба на имоти е установено и заплащане на пазарните оценки при заявен интерес към имотите.

За одитирания период незаконосъобразно начислените и заплатените административни такси по реда на чл. 89, ал. 1 от НОАМТЦУ (ред. Решение № 918 от 18.12.2018 г., в сила от 01.01.2019 г.), в размер две на сто, са в общ размер 28 890,22 лв. (2019 г. - 22 360,92 лв. и 2020 г. - 6 529,30 лв.). Едновременно с това от купувачите/лицата с учредени вещни права/ заявителите са заплатени и оценките от независимите оценители на имотите, в общ размер 5 078 лв. (2019 г. - 2 192 лв. и 2020 г. -2 886 лв.)[713].

Текстовете на чл. 89, ал. 1 и ал. 2 от НОАМТЦУ (ред. Решение № 918 от 18.12.2018 г., в сила от 01.01.2019 г.) са в съществено несъответствие/противоречие с чл. 111 и чл. 115а от ЗМДТ.

1.15. Съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗГ (ред. ДВ, бр.19 от 08.03.2011 г.), ползването на дървесина от горските територии - общинска собственост, се извършва при условията и по реда, определени с Наредба за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии – държавна и общинска собственост, и за ползването на дървесина и не дървесни горски продукти, приета на основание чл. 95, ал. 1, чл. 114, ал. 1 и чл. 120 от ЗГ.

С Глава пета от НРПУРОИ са уредени въпроси, за които е налице специален ред, определен в законови и подзаконови нормативни актове за управление на горите и земите от общинския горски фонд и ползването на дървесина, които са в несъответствие с този ред.

1.16. Съгласно чл. 2, ал. 3 от ЗАНН, общинските съвети при издаване на наредби определят съставите на административните нарушения и съответстващите на тях наказания, предвидени в ЗМСМА. Съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗМСМА за нарушаване на наредбите могат да се предвидят глоби в размер до 5000 лв., а за еднолични търговци и юридически лица - имуществени санкции в размер до 50 000 лв., а при повторно нарушение и временно лишаване от правото да се упражнява определена професия или дейност.

В чл. 99 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г.) е определен размер само за глоба в максимален размер, но не и минимален размер. Глоба се налага само на физически лица. В НРПУРОИ не е определена имуществена санкция, при нарушения извършени от еднолични търговци и юридически лица. В същия чл. 99 от наредбата е възпроизведена разпоредбата на чл. 22, ал. 4 от ЗМСМА и на отменения чл. 77 от ЗОС (отм. 2008 г.).

1.17. Съгласно чл. 98, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г.), „Всяко лице може да поиска справка за конкретен недвижим имот - общинска собственост по актовите книги ...,когато справката е от значение за удостоверяване, признаване, предявяване, упражняване или погасяване на негови права или задължения". Съгласно чл. 98, ал.ал. 4, 5 и 6 от наредбата, отдел ОС може да извърши справката, или „откаже исканата справка в случай, че исканата информация може да засегне правата на трети лица...". Терминът „засегне" не е дефиниран. Отказът противоречи на чл. 62, ал. 2 от ЗОС[714].

Определението „общодостъпни", не поставя ограничения, както по отношение на лицата, така и на имотите, за които може да се иска справка (с изключение на класифицираната

[712] Търг, обявен със Заповед № 915 от 07.06.2019 г. на кмета на общината и Търг, обявен със Заповед № 1612 от 17.11.2020 г. на кмета на общината

[713] Одитни доказателства №№ III-8-9

[714] Актовите книги за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 8, ал. 2

информация, до която има друг ред за достъп и не е предмет на анализа). Съгласно ЗОС, общинският съвет следва да определи редът и условията, за да бъдат регистрите общодостъпни, което не предполага въвеждане на ограничения.

1.18. При извършената проверка за съответствие на НРПУРОИ (ред. Решение № 660 от 18.12.2013 г.) с правната рамка е установено, че в нарушение на изискванията на ЗОС в наредбата на подзаконово ниво не са определени[715]:

а) ред за отдаване под наем без търг или конкурс на имоти за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението и на търговски дружества на поземлени имоти, необходими като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно-строителните дейности, в несъответствие с чл. 14, ал. 6 от ЗОС;

б) ред за продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост: между общината и държавата или между общини; когато на лицата, на които може да се извърши продажбата, са определени в закон, в несъответствие с чл. 35, ал. 4 от ЗОС;

в) ред за прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица след решение на общинския съвет, в несъответствие с чл. 36, ал. 1 от ЗОС. В чл. 40 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г.) е преповторен чл. 36 от ЗОС без да е определен ред, по който да се извърши прекратяването;

г) ред за настаняване под наем, продажбата и замяната на гаражи, в несъответствие с чл. 50 от ЗОС.

Община Несебър разполага с 16 бр. гаражи в Базар Лъки. През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, тъй като не са извършени процедури по управление и разпореждане с общински гаражи, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за започване на процедура същите могат да бъдат проявени;

д) ред за оповестяване на плана за действие за общинските концесии в несъответствие с чл. 8, ал. 10 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 01.12.2017 г., в сила 01.01.2018 г.).

За одитирания период не е приет план за действие за общинските концесии, тъй като не се предвижда възлагането на концесии, поради което от кмета на общината не е изготвен и съответно от общинския съвет не е одобрен план за действие, в съответствие с указанията от 2018 г. на Министерския съвет[716]. През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, но при възникването на основания, същите биха се проявили;

е) срок за заплащане на цената по разпоредителните сделки за прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица чрез делба, продажба на частта на общината, откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица, замяна. В чл. 40 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г.) е определен редът за извършване на сделките, но липсата на определен срок за плащане създава предпоставки процедурата да се удължи във времето и пазарната оценка да не е актуална/валидна.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от нерегламентирания срок в наредбата не са се проявили, тъй като при проверените пет разпоредителни сделки за прекратяване на съсобственост не са установени несъответствия по отношение на забавени плащания и не актуални/валидни пазарни оценки, но до регламентиране на разумен срок за

[715] Одитни доказателства №№ III-4 и III-5
[716] Указание № ЗК-10 от 07.08.2018 г.

заплащане на цената същите могат да бъдат проявени *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т.3.2 от доклада);*

ж) ред и срок за съставяне и предоставяне на отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, в несъответствие с чл. 66а от ЗОС.

През одитирания период посоченото несъответствие е довело до неблагоприятни последици, тъй като отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за 2019 г. не е съставен и представен в общинския съвет *(описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 4 от доклада);*

з) ред/процедура за провеждане/прекратяване на търг, при който е регистриран само един участник.

Съгласно чл. 80 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г. на общинския съвет), „(1) Когато на публичен търг с явно наддаване се яви само един кандидат при регистрирани повече от един участник, търгът се отлага с два часа и ако след този срок не се яви друг кандидат, явилият се обявява за спечелил по предложената от него цена, ако не е по-ниска от обявената начална тръжна цена; (2) В случай, че в резултат на декласиране на участник остане само един кандидат, търгът се провежда и кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, ако не е по-ниска от обявената начална тръжна цена. (3) Когато търгът е насрочен отново поради неявяване на кандидати, органът, който го провежда може да намали началната тръжна цена с не повече от 40 на сто.“

При всички проверени публични търгове с явно наддаване, при които е регистриран само един кандидат, в протокола е отразено, че с оглед регистрирането само на един кандидат в търга, по презумпция следва да се приложи разпоредбата на чл. 80, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 397 от 20.05.2005 г.), т.е. търгът може да се проведе дори и при регистрация само на един кандидат, като не е необходимо изчакване от два часа. Достатъчно е регистрираният участник да потвърди началната цена. Създадени са условия и предпоставки при регистриране само на един участник да не бъде провеждан търг на втората обявена дата, с което са намалени възможностите за участие на повече заинтересовани лица и постигане на висока цена от начално обявената.

Текстовете на чл. 80, ал. 2, предложение второ и ал. 3 от НРПУРОИ не противоречат на ЗОС, доколкото законът не е въвел забрана за това. Търгът с явно наддаване е състезателна процедура и за нейното реално провеждане е необходимо да се извършат наддавателни предложения (при спазване на стъпката на наддаване), т.е. при търг с явно наддаване, кандидатът да се обявява за спечелил по начална тръжна цена, увеличена с една стъпка на наддаване. По този начин и приходът на общината би бил по-голям;

и) ред в Раздел III. Публично оповестени конкурси, по който внесените депозити на неспечелилите участници в публично оповестени конкурси се освобождават.

В Раздел II. Публични търгове с явно и тайно наддаване, в чл. 87 от НРПУРОИ (ред. Решение № 260 от 29.05.2008 г.) е определено, че внесените депозити на неспечелилите участници се освобождават в 7-дневен срок от сключване на сделка по предмета на търга.

1.19. Съгласно чл. 68, ал. 4 от НРПУРОИ (ред. Решение № 380 от 13.10.2008 г.), за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси се изготвя типова документация, която *може да съдържа* определени реквизити.

С предвидената условна възможност „може да съдържа“ са създадени предпоставки документацията да не съдържа относимата информация за гарантиране на информираност на заинтересованите лица и законосъобразност на процедурата.

През одитирания период условната възможност е довела до неблагоприятни последици, тъй като при всички проверени търгове и конкурси в тръжните/конкурсни документации не е посочена информация за време и начин за оглед на имота, тъй като тази информация не е

задължителна *(описано в Част трета, Раздел II, констатациите по т. 3.3.2, 4.1.2 и 4.2.2.2 и Раздел III, констатацията по т.1.2.1 от доклада).*

Нарушен е чл. 15, ал. 1 от ЗНА и не са изпълнени изискванията на чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА. НРПУРОИ не е допълнена/изменена в шестмесечен срок от влизането на измененията законите и е в несъответствие с нормативни актове от по-висока степен.

Причините за установените несъответствия/нарушения в НРПУРОИ с нормативните актове от по-висока степен са, че в общината няма писмено определен ред и отговорни длъжностни лица за осъществяване на контрол за съответствие на наредбите на общинския съвет със законовите изисквания и срокове за инициране на действия за актуализацията им при установяване на несъответствия и при промяна на действащата правна рамка.

В чл. 22, т. 1 от УПОА, на отдел „Правно-нормативно обслужване“ (отдел ПНО) е вменено задължението да участва в изготвянето на подзаконови нормативни актове или изменение на съществуващи, с които се уреждат обществени отношения с местно значение, в т.ч. мотиви, доклад, предварителна оценка и публикуването му за обществено обсъждане. В длъжностната характеристика на началник отдел ОС са вменени задължения за участие в комисии и работа по предложения за актуализация на НРПУРОИ[717]. През одитирания период не са инициирани предложения за изменения и допълнения на НРПУРОИ за привеждането ѝ в съответствие с действащата правна рамка. Създадени са предпоставки за незаконосъобразни действия на общинската администрация при осъществяването на дейностите, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост.

НРПУРОИ е в съществено несъответствие с нормативните актове от по-висока степен.

2. Наредба по чл. 45а от ЗОС - Наредба № 4 за реда и условията за установяване на жилищни нужди и управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Несебър (Наредба № 4 за общинските жилища)

С Решение № 704 от 14.09.2006 г. от общинския съвет е приета Наредба № 4 за общинските жилища[718]. От приемането ѝ, наредбата е изменена през 2006 г. и 2008 г. и последното изменение, относимо към одитирания период, е прието с Решение № 622 от 08.05.2009 г. на общинския съвет[719].

При извършената проверка за съответствие на наредбата с нормативните актове от по-висока степен е установено:

2.1. Текстове в Наредба № 4 за общинските жилища[720] са в съществено несъответствие със ЗОС по отношение на[721]:

а) в чл. 28, ал. 4 от Наредба № 4 за общинските жилища (ред. Решение № 704 от 14.09.2006 г.) е определено, че по преценка на кмета на общината може да се разреши продължаване на наемното правоотношение срещу заплащане на ½ пазарна наемна цена, за срок до 3 години.

Текстът на чл. 28, ал. 4 от Наредба № 4 за общинските жилища (ред. Решение № 704 от 14.09.2006 г.) е в несъответствие/противоречие с чл. 45, ал.1 от ЗОС, съгласно който в резервните жилища се настаняват лица под наем за срок не по-дълъг от две години.

---

[717] Одитни доказателства №№ III-10 и III-11
[718] Одитно доказателство № III-12
[719] Приета с Решение № 704 от 14.09.2006 г. изм. Протоколи № 19 от10.03.2006 г., № 11 от 13.10.2008 г. и № 17 от 08.05.2009 г. на общинския съвет
[720] Одитно доказателство № III-12
[721] Одитни доказателства №№ III-12 и III-13

От 14.09.2006 г. до отмяната на 12.07.2019 г., чл. 28, ал. 4 от Наредба № 4 за общинските жилища е противоречие с чл. 45, ал. 1 от ЗОС;

б) съгласно чл. 22, ал. 1, т. 1, чл. 25, т. 2 и чл. 29, т. 1 от Наредба № 4 за общинските жилища (ред. Решение № 17 от 08.05.2009 г.), наемните правоотношения с настанените в общински жилища се прекратяват при неплащане на наемната цена или на консумативните разноски *за повече от шест месеца*.

Текстът в наредбата е в противоречие с чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС, съгласно който наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца. Причина за това е, че при приемането на Наредба 4 за общинските жилища, определеният срок в чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 30 от 2006 г.) е бил шест месеца.

От 08.05.2009 г. до отмяната на 12.07.2019 г., чл. 22, ал. 1, т. 1, чл. 25, т. 2 и чл. 29, т. 1 от Наредба № 4 за общинските жилища (ред. Решение № 17 от 08.05.2009 г.) са в противоречие със ЗОС;

в) съгласно чл. 15, ал. 3 и чл. 19, ал. 3 от Наредба № 4 за общинските жилища (ред. Решение № 704 от 14.09.2006 г.), ако в едномесечен срок от връчването на заповедта за пренастаняване/от влизане в сила на настанителната заповед наемателите не заемат определеното им жилище/не се сключи договор и жилището не се заеме, заповедта се отменя.

Текстовете на чл. 15, ал. 3 и чл. 19, ал. 3 от Наредба № 4 за общинските жилища (ред. Решение № 704 от 14.09.2006 г.) са в противоречие с чл. 46, ал. 2 от ЗОС, съгласно който наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед, като в заповедта се посочват основанието за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-малък от един месец. В случая в ЗОС не е предвидена възможност за отмяна на акта по реда, предвиден в Наредба № 4 за общинските жилища.

От 14.09.2006 г. до отмяната на 12.07.2019 г., чл. 15, ал. 3 и чл. 19, ал. 3 от Наредба № 4 за общинските жилища (ред. Решение № 704 от 14.09.2006 г.) са в противоречие със ЗОС.

Нарушен е чл. 15, ал. 1 от ЗНА, във връзка с чл. 8 от ЗНА, чл. 45, ал. 1 и чл. 46, ал. 2 от ЗОС.

След протест на Окръжна прокуратура – гр. Бургас посочените разпоредби в т. 2.1, букви „а“ - „в“ са оспорени и отменени с Решение № 1141 от 21.06.2019 г. на Административния съд - Бургас, в сила от 12.07.2019 г.

2.2. Съгласно чл. 5, ал. 1 от Наредба № 4 за общинските жилища (ред. Решение № 704 от 14.09.2006 г.), право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 3, ал.1 от наредбата имат граждани и техните семейства и/или живеещите на фактическо съпружеско съжителство, които отговарят едновременно на всички условия: т. 9 да нямат парични задължения към общината, а съгласно ал. 2 обстоятелствата се установяват с удостоверение за наличие или липса на задължения, издадено от Община Несебър.

Текстът на чл. 5, ал. 1 от наредбата е в противоречие с нормативни актове от по-висока степен - ЗОС и ЗОАРАКСД. В резултат на това са поставени ограничения и тежести, и са създадени условия за ограничаване кръга на лицата, които могат да кандидатстват за настаняване под наем в жилища [722].

2.3. В Наредба № 4 за общинските жилища (ред. Решение № 622 от 08.05.2009 г.) на подзаконово ниво не са определени[723]:

[722] Одитни доказателства №№ III-12 и III-13

[723] Одитни доказателства №№ III-12 и III-13

а) условия и ред за настаняване под наем на наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция и лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти, в нарушение на чл. 45а, ал. 1, предложение второ от ЗОС, във връзка с чл. 43, т. 2 и т. 3 от ЗОС;

б) условия и ред за настаняване под наем по пазарни цени в свободни общински жилища, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС, в нарушение на чл. 45а, ал. 3 от ЗОС;

в) ред, по който членовете на комисията за картотекиране на нуждаещите се граждани, писмено удостоверяват, че като участници в производството, в качество си на длъжностни лица, не са заинтересовани от изхода му или че нямат с някои от заинтересованите лица отношения, пораждащи основателни съмнения за безпристрастие, както и декларираме на липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по смисъла на чл. 10, ал. 2 на АПК и чл. 63, ал. 3 от ЗПКОНПИ (ред. ДВ, бр. 7 от 19.01.2018 г.).

През одитирания период рисковете/негативното влияние от констатираните нарушения в наредбата не са се проявили, тъй като не са настъпили описаните обстоятелства, а свободните общински жилища са били в състояние, неподходящо за отдаване под наем (подлежащи на ремонт), но до отстраняването на установените нарушения, при възникването на основания за настаняване същите ще бъдат проявени *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т.7.1 от доклада).*

Причините за установените несъответствия/нарушения в Наредба № 4 за общинските жилища с нормативните актове от по-висока степен са, че в общината няма писмено определен ред и отговорни длъжностни лица за осъществяване на контрол за съответствие на наредбите на общинския съвет със законовите изисквания и срокове за инициираме на действия за актуализацията им при установяване на несъответствия и при промяна на действащата правна рамка.

Наредба № 4 за общинските жилища е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

3. Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост

3.1. В съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 и ал. 9 от ЗОС, от общинския съвет са приети Стратегия за управление на общинската собственост в Община Несебър за периода 2015-2019 г.[724] и Стратегия за управление на общинската собственост в Община Несебър за периода 2019 -2023 г.[725], както и годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост. Годишните програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2019 г. и 2020 г. са актуализирани през съответната година с решения на общинския съвет.

Годишните програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост са обявени на населението, чрез публикуване на интернет страницата на общината в Раздел „Икономика“, подраздел „Програми, проекти и планове“, в съответствие с чл. 8, ал. 10 от ЗОС[726].

3.2. Съгласно чл. 3, ал. 7 от НРПУРОИ, стратегията за управление на общинската собственост и програмите за управление и разпореждане с общинска собственост се обявяват

[724] Решение № 92 от 29.01.2016 г. на Общинския съвет - Несебър
[725] Решение № 69 от 07.02.2020 г. на Общинския съвет - Несебър
[726] http://nessebarinfo.com/programs.html

на населението чрез публикуването им на интернет страницата на общината и в един местен вестник.

Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2019-2023 г. и програмите за управление и разпореждане с общинска собственост за 2019 г. и 2020 г. не са публикувани в местен вестник, в несъответствие с чл. 3, ал. 7 от НРПУРОИ[727].

Една от причините за установеното несъответствие е неизпълнение на задълженията от на служители в отдел ОС и неосъществяването на контрол от началника на отдела[728].

4. Отчети за състоянието на общинската собственост

В нарушение на чл. 66а от ЗОС[729] от кмета на общината не е съставен и в общинския съвет не е внесен Отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти за 2019 г. Една от причините е, че в НРПУРОИ не е определен ред и срок за съставяне и предоставяне на отчети, в резултат на което на общинския съвет не е представена законовоопределената информация за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти.

По време на одита е съставен и в общинския съвет внесен Отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти за 2020 г. Отчетът е приет с решение от 05.08.2021 г. на общинския съвет[730].

5. Вътрешни актове

Съгласно чл. 7, ал. 1, т. 15 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.), ръководителите на организациите от публичния сектор отговарят за въвеждането на вътрешни правила за финансово управление и контрол с административен акт или система от актове. Съгласно чл. 4, ал. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 12.02.2019 г.) ръководителите на организациите отговарят за определяне на целите на организациите, идентифициране на рисковете за постигането им и за въвеждане на адекватни и ефективни системи за финансово управление и контрол.

5.1. Със заповед от 31.07.2008 г. на кмета на общината[731] е утвърдена СФУК[732], в т.ч. Вътрешни правила за осъществяване на бюджетен процес, предварителен контрол и системата на двойния подпис в Община Несебър, последно изменени от 13.05.2019 г.[733]. Вътрешните правила съдържат работни инструкции и процедури и въвеждат контролни дейности „Бюджетен процес“, „Предварителен контрол за законосъобразност“ и „Система на двойния подпис“.

Процедурите за предварителен контрол при управление и разпореждане с общинско имущество са в съответствие със ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 12.02.2019 г.) и указанията за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност в организациите в публичния сектор от 06.03.2020 г.[734] на министъра на финансите.

5.2. Със заповед от 23.11.2018 г. на кмета на общината[735] е утвърдена Стратегия за

[727] Одитни доказателства №№ III-5 и III-14
[728] Одитно доказателство № III-11
[729] Одитно доказателство № III-5 (стр. 10)
[730] Решение № 458 по Протокол 19 от 05.08.2021 г.
[731] Заповед № 789 от 31.07.2008 г. на кмета на общината
[732] Одитно доказателство № III-16
[733] Заповед № 708 от 13.05.2019 г. на кмета на общината
[734] Заповед № ЗМФ-184 от 06.03.2020 г. на министъра на финансите
[735] Заповед № 1661 от 23.11.2018 г. на кмета на общината

управление на риска за периода 2018-2021 г.[736]

В изпълнение на Стратегията за управление на риска, със заповед от 31.12.2019 г. на кмета на общината[737] и създаден Съвет по управление на риска. Съставени са риск-регистри за всички структури в общината, включително за отдел ОС (през м. ноември 2018 г. и м. ноември 2020 г.) и годишен отчет на Съвета по управление на риска за 2020 г.

Актовете на общинския съвет (наредбите) са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен, а вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост са в съответствие с правната рамка.

II. Управление на имоти – общинска собственост

1. Актуване на имоти – общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС и Наредба № 8 от 17.12.2019 г.

През одитирания период са съставени 13 бр. акта за публична общинска собственост и 89 бр. акта частна общинска собственост[738].

Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. При одита е извършена проверка на 20 бр. (2019 г.[739] – 10 бр. и 2020 г. - 10 бр.[740]) съставени акта за общинска собственост (АОС) .

1.1. Служителите от общинската администрация, на които са вменени задължения по актуване на имотите – общинска собственост са определени със заповеди на кмета на общината и задълженията им са определени с длъжностните им характеристики. От Отдел ОС са определени две длъжностни лица, които да съставят АОС, коригират и вписват АОС и отписват имоти – общинска собственост[741].

При одита е установено съответствие на съставените АОС със ЗОС и Наредба № 8 от 17.12.2009 г. по отношение на[742]:

а) спазване на формата и съдържанието на съставените актовете за общинска собственост съгласно образците към чл. 3 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.;

б) съставянето им в два екземпляра, като първият е подписан от съставителя и кмета на общината и е предоставен за вписване в АВп. В досиетата на актовете са приложени: актуална данъчна оценка на имота, скица от Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – Бургас и други документи, доказващи възникването, изменението, и прекратяване на правото на собственост, в съответствие с изискването на чл. 58, ал. 3 от ЗОС;

в) вписване на актовете с последователни номера в регистрите на публичната и на частната общинска собственост, подшиване в актови книги и съхраняване в отдел ОС, при спазване изискванията на чл. 62, ал. 1 от ЗОС;

---

[736] Одитно доказателство № III-10

[737] Заповед № 2071 от 31.12.2019 г. на кмета на общината

[738] Одитно доказателство № III-18

[739] Актове за публична общинска собственост №№ 6553 от 17.01.2019 г., № 6568 от 04.06.2019 г., № 6577 от 21.08.2019 г., № 6582 от 05.11.2019 г. и № 6584 от 07.11.2019 г.; Актове за частна общинска собственост № 6558 от 25.02.2019 г., № 6567 от 13.03.2019 г., № 6572 от 16.08.2019 г., № 6573 от 16.08.2019 г., № 6575 от 16.08.2019 г.

[740] Актове за публична общинска собственост № 6593 от 28.01.2020 г. № 6625 от 08.04.2020 г., № 6629 от 10.04.2020 г., № 6631 от 12.05.2020 г. и № 6640 от 24.07.2020 г.; Актове за частна общинска собственост № 6588 от 07.01.2020 г., № 6594 от 28.01.2020 г., № 6597 от 17.02.2020 г., № 6603 от 17.02.2020 г., № 6614 от 17.02.2020 г.

[741] Одитни доказателства №№ III-19 и III-20

[742] Одитни доказателства №№ III-21 и III-22

г) извършена поправка при един[743] от проверените АОС по реда на чл. 60, ал. 3 от ЗОС;

д) изпращане на препис от актовете до СГКК и на областния управител.

При проверката на съставените 20 бр. АОС не са установени неправилно актувани имоти или такива с отпаднало основание.

1.2. При одита е установено несъответствие по отношение спазването на седемдневния срок при изпращане на актовете/препис от актовете до АВп, СГКК-Бургас и Областния управител на Област Бургас:

а) в шест случая актовете са вписани в Службата по вписванията гр. Несебър след законоустановения срок, в несъответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС[744];

б) в един случай препис от акта е изпратен след законоустановения срок в СГКК-Бургас (осем дни);

в) в два случая препис от акта е изпратен на Областния управител – гр. Бургас след законоустановения срок (девет и 14 дни), в несъответствие с чл. 58, ал. 2 от ЗОС[745].

Причините е неизпълнение на задължения от служители на отдел ОС и неосъществяването на контрол от началника на отдела, като несъответствията не са довели до негативни последици, тъй като актовете са вписани/изпратени до съответните органи.

1.3. В съответствие с изискванията на чл. 63, ал. 1 от ЗОС и чл. 24 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в общината са създадени главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост.

Двата регистъра съдържат реквизитите[746], определени в чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и са оповестени на интернет страницата на общината[747], като е осигурена тяхната публичност.

Задълженията по поддържането на регистрите и оповестяването на данните на интернет страницата на общината е вменено на двама експерти от отдел ОС и експерт „Информационна сигурност“, съгласно издадени заповеди от кмета на общината и длъжностните характеристики на служителите[748].

1.3. Съгласно чл. 7, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. акта за частна общинска собственост съдържа раздел 3 „Вид и описание на имота“ и раздел 5 „Граници на имота“. Съгласно чл. 10, ал. 1 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. в раздел 3 се отразява видът на имота: т. 2 сграда, обект в сграда, идеални части от сграда или от обект в сграда (жилищна сграда, жилище, …. и други сгради за подслон, места за настаняване, … и други) с посочване на етажност и застроена площ. В чл. 10, ал. 2 и ал. 3 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. е регламентирано, че когато се съставя акт за общинска собственост за жилище или друг обект в сграда, задължително се посочват: застроената площ на имота, видът и броят на жилищните помещения, помещенията със спомагателно и обслужващо предназначение, в т. ч. складовите и таванските помещения (когато има такива), отворените пространства - балкони, лоджии и тераси, като задължително се посочва размерът на прилежащите идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж, респективно от поземления имот, върху който е построена сградата, като идеалните части се изразяват в процент или в дробно число. За складовите и таванските помещения се посочват площта и номерата им. Съгласно чл. 12, ал. 1 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. в раздел 5 „Граници на имота“ се посочват данни относно

---

[743] АПОС № 6582 от 05.11.2019 г.
[744] Одитни доказателства №№ III-21 и III-22
[745] Одитни доказателства №№ III-21 и III-23
[746] Одитно доказателство № III-24
[747] http://nessebarinfo.com/register
[748] Одитни доказателства №№ III-19, III-20 и III-25

съседните имоти чрез посочване на номерата им съгласно действащия подробен устройствен план или номерата на неурегулираните поземлени имоти, булеварди, улици, алеи, пътища и др.

При проверка на съставените АОС за общински жилища, във връзка с проверените процедури за отдаване под наем на общински жилища, са установени несъответствия с чл. 7, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. във връзка с чл. 10, ал. 1-3 и чл. 12, ал. 1 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. в следните случаи[749]:

а) при съставяне на Акт за частна общинска собственост № 10 от 16.04.1997 г.: актът е съставен за Жилищен блок № 1 в гр. Обзор. Сградата е на четири етажа. Съгласно скиците, приложени към акта за собственост, в имота са построени две сгради: жилищна многофамилна сграда с 4 етажа и застроена площ 184 кв. м. и жилищна сграда – еднофамилна със застроена площ 74 кв.м. АОС не описва жилищата в имота, тяхната площ, граници, общите части, както за сградите, така и процент на идеалните части от тях за всяко жилище;

б) при съставяне на Акт за частна общинска собственост № 463 от 30.04.1998 г.: актът е съставен за Битов комбинат на два етажа в гр. Несебър със застроена площ от 515 кв. м. В АОС не са описани общинските жилища, които се намират в имота. Не са посочени данни за местонахождение, площ на жилищата, граници, общи части на сградата и процент на разпределение на идеалните части по жилища;

в) при съставяне на Акт за публична общинска собственост № 622 от 04.10.1999 г.: актът е съставен за сграда на общежитие на СУ „Любен Каравелов“ – Несебър. Сградата е на три етажа, с РЗП – 1700 кв. м. В акта за собственост не са описани жилищата (стаите), които се ползват за настаняване на граждани с жилищни нужди. Не са посочени и описани мястото на жилищата (стаите), тяхната площ, граници, общи части на сградата и процентното разпределение на идеалните части по жилища;

г) при съставяне на Акт за частна общинска собственост № 1014 от 22.02.2001 г.: актът е съставен за жилищна сграда на два етажа със ЗП 84 кв. м. в с. Оризаре. Съгласно скицата към АОС, застроената площ на сградата е 91 кв. м. В акта за собственост не са описани жилищата (стаите), които се ползват за настаняване на граждани с жилищни нужди. Не са посочени и описани мястото на жилищата (стаите), тяхната площ, граници, общи части на сградата и процентното разпределение на идеалните части по жилища;

д) при съставяне на Акт за частна общинска собственост № 4047 от 01.06.2010 г.: актът е съставен за УПИ с площ 2 821 кв.м. Съгласно акта това е незастроен имот, отреден за жилищно строителство, магазини и гаражи. В скицата към акта за собственост са начертани 20 сгради, които не са описани като жилища, застроена площ, етажност, граници и друга информация за сградите. В нарушение на чл. 5 от ЗОС сградите/бунгалата не са актувани, а същите се ползват/отдават се под наем на граждани с установени жилищни нужди. По обяснения на длъжностните лица[750] при отписване на имотите със заповед от 15.09.2010 г. на Областния управител – Бургас[751] не са предоставени документи за построяване на сградите и сградите не са актувани, поради несъответствието им със строителните правила и нормативи за застрояване, устройствените показатели и предвиждания за имота.

В резултат на неизпълнени задължения от експертите на ОС, не са предприети действия за привеждане на АОС (чрез поправка/съставяне на нов акт) при възникнали последващи обстоятелства в съответствие с нормативните изисквания. Във всички посочени имоти са отдавани под наем жилища/помещения за настаняване на граждани с установени жилищни нужди, като в договорите не са разграничени/посочени общите и жилищните площи, спомагателни помещения в жилището, не са упоменати етажна съсобственост, тавански помещения, мази и др. *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 7 от доклада)*.

---

[749] Одитни доказателства №№ III-21 и III-26

[750] Одитно доказателство № III-27

[751] Заповед № РД-11-151 от 15.09.2010 г. на Областния управител - Бургас

1.4. В общината са създадени и се поддържат Регистър на общинските предприятия, Регистър на търговските дружества с общинско участие, Регистър на юридическите лица с нестопанска цел, в които участва общината и Регистър на гражданските дружества в съответствие с чл. 27 – чл. 31 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[752].

С заповеди на кмета на общината и с длъжностните характеристики е възложено на конкретни служители воденото и поддържането на регистрите, както и своевременното оповестяване при промяна на данните на интернет страницата на общината[753]. При одита не са установени несъответствия/липса на информация в заведените регистри.

Актуването на имотите – общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка.

2. Застраховане на имоти – публична/частна общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС, решенията на общинския съвет и заповедите на кмета на общината.

2.1. От общинския съвет не са определени застроените имоти - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане. За одитирания период не са взети решения от общинския съвет и не са застраховани застроени имоти - частна общинска собственост, в несъответствие с изискванията на чл. 9, ал. 2 от ЗОС[754].

Изключение е сградата на Археологическия музей, който е предоставен за управление на „Музей старинен Несебър“ и е застрахован със средства от бюджета на музея за 2019 г. и 2020 г.[755]

Една от причините за непредприети/неинициирани действия за изготвяне на предложение до общинския съвет за имоти – частна общинска собственост, които следва да се застраховат, е липсата на определено структурно звено в общинската администрация, отговорно за дейността по организация на дейността по застраховане на общински имоти.

По време на одита със заповеди от 01.06.2021 г. и 03.11.2021 г. на кмета на общината[756] са определени длъжностни лица, които да осъществяват контрол по изпълнение на договора с настоящия застраховател на имотите - публична общинска собственост, и са вменени задължения на отдел ОС за организиране дейността по застраховане на общинските имоти и вещи по чл. 9 от ЗОС, с изменение и допълнение на УПОА[757].

2.2. Разходите за всички видове застраховки (на недвижимо и движимо имущество, вещи, персонал и др.) са планирани по бюджета на общината в съответствие с чл. 9, ал. 4 от ЗОС.

През 2019 г. при планирани 96 359 лв. са извършени разходи в размер 76 239 лв., а през 2020 г. – при планирани 111 681 лв. извършените разходи са 86 448 лв.[758]

От тях за застраховане на недвижимо имущество от общината[759] като първостепенен разпоредител с бюджет са платени през 2019 г. - 2 102 лв. и през 2020 г. - 2 252 лв., а от училищата – второстепенни разпоредители с бюджет[760] съответно през 2019 г. – 6 675 лв. и през 2020 г. – 5 838 лв.

---

[752] Одитни доказателства №№ III-28 – III-30
[753] Одитни доказателства №№ III-19, III-20 и III-25
[754] Одитно доказателство № III-40
[755] Одитни доказателства №№ III-40, III-51 и III-52
[756] Заповеди №№ 1069 от 01.06.2021 г. и 2436 от 03.11.2021 г. на кмета на общината
[757] Одитни доказателства №№ III-41 и III-53
[758] Одитно доказателство № III-31
[759] Одитно доказателство № III-31
[760] Одитни доказателства №№ III-32 – III-37

2.3. За одитирания период, след проведени обществени поръчки, са сключени два договора възлагане на обществени поръчки, с предмет предоставяне на услуги по застраховане активите на Община Несебър и общинските предприятия[761], за срок от три години. Плащанията по тях следва да се извършват в срок до 30 дни (календарни) от представянето на застрахователните полици.

В съответствие с чл. 9, ал. 4 и ал. 5 от ЗОС, застрахователните покрития в договорите обхващат рискове от: пожар, удар от мълния, експлозия, имплозия, ураган, буря, градушка, проливен дъжд, наводнение, свличане на земни маси, измръзване, изтичане на вода и пара, късо съединение или токов удар, вандализъм, злоумишлени действия на трети лица, кражба, земетресение и др. и не е допуснато „самоучастие“ на общината при сключване на договорите[762]:

а) Договор № 227 от 18.05.2017 г., на стойност 89 758,05 лв. В техническото/ценово предложение към договора не е приложен списък с имотите, които са включени към посочената обща балансова стойност на активите, върху която е определена застрахователната стойност (69 415 682,44 лв. за недвижимо имущество и 22 825 487,74 лв. за движимо имущество).

За периода от 01.01.2019 г. до 18.05.2020 г. от застрахователя не са представени и от общинската администрация не са изискани застрахователни полици по сключения договор и съответно плащания не са извършени. Изключение са застрахователни полици и плащания по договора общо в размер 4 353,91 лв. (2019 г. - 2 102,01 лв. и 2020 г. – 2 251,90 лв.), които не обхващат имотите - публична общинска собственост[763];

б) Договор № 333 от 09.10.2020 г. на стойност 143 896,23 лв. По договора е издадена Застрахователна полица „Имущество“ от 15.10.2020 г. с приложен списък на сградите - публична общинска собственост (75 бр.). Към 31.12.2020 г. плащания по полицата не са извършени. Плащането е извършено три месеца след издаването на полицата, след одитирания период - 21.01.2021 г.[764].

В списъка на сградите - публична общинска собственост не е включена[765] административна сграда в с. Кошарица, с площ 107 кв. м. (данъчна оценка 4 659,80 лв.)[766].

За периода от 19.05.2020 г. до 08.10.2020 г. (периодът между действието на двата договора) за застроените имоти - публична общинска собственост няма сключен договор със застраховател. Съгласно предоставена информация от заместник-кмета на общината, с ресор „Бюджет и финанси“, за одитирания период не е определено длъжностно лице от общинската администрация, на което да са вменени задължения по инициране на действия за издаване на застрахователни полици по сключените договори. Във функционалните задължения на отдел ОС, съгласно УПОА, също не са възложени отговорности по отношение застраховането на общинските имоти[767].

Въпреки сключените договори, поради липсата на плащания по тях, на практика за одитирания период застроените имоти - публична общинска собственост не са застраховани и съществуващият риск от настъпване на застрахователно събитие е останал непокрит. Изключение от тях са сгради, предоставени за управление на училища и наематели/ползватели, описани в Раздел II, т. 2.2. от доклада[768]. Нарушен е чл. 9, ал. 1 от ЗОС.

---

[761] Обособена Позиция № 1 „Застраховане на движимо и недвижимо имущество собственост на Община Несебър и общинските предприятия“
[762] Одитни доказателства №№ III-38 и III- 39
[763] Одитни доказателства №№ III-38, III-40 и III-41
[764] Одитни доказателства №№ III-39, III-42 и III-43
[765] Одитни доказателства №№ III-39, III-40 и III-44
[766] Актувана с АПОС № 4264 от 20.01.2011 г. и нов 6685 от 13.05.2021 г.
[767] Одитни доказателства №№ III-10, III-40 и III-41
[768] Одитно доказателство № III-45

По информация на общинската администрация[769], в периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г., не са настъпили застрахователни събития от пожари, земетресения и други и не са допуснати щети по сградния фонд. Нарушението не е довело до негативни последици за общината, въпреки идентифицирания съществен риск от настъпването им.

2.4. В процеса по застраховане на имоти - публична общинска собственост, предоставени за ползване, под наем и на второстепенни разпоредители с бюджет[770] при одита е установено:

а) в девет случая предоставените имоти - публична общинска собственост за управление/за ползване са застраховани: имоти, предоставени за управление на Районната прокуратура – Несебър, застраховани от Висшия съдебен съвет за 2019 г. и 2020 г.[771]; помещение, предоставено на РЗОК, застраховано НЗОК за 2019 г. и 2020 г.[772]; 32 сгради - публична общинска собственост, предоставени за експлоатация по договор с „ВиК“ - Бургас ЕАД, застраховани от дружеството[773]; 21 сгради - публична общинска собственост, застраховани от шест училища на делегиран бюджет[774].

В съответствие с чл. 9, ал. 5 от ЗОС не е договорено самоучастие. Застраховани са всички основни рискове като: пожар, буря, наводнение, измръзване, свличане на земни маси, експлозия, ипмлозия, вандализъм, кражба и земетресение[775];

б) от наемател е застраховано наетото помещение (в сграда за здравни дейности по Договор № 14 от 31.01.2018 г.)[776];

в) във всички договори за наем (с изключение на един договор[777]) са включени клаузи, наемателите да застраховат предоставените имоти за тяхна сметка[778].

В 41 случая за отдадените под наем имоти - публична общинска собственост не са предоставени документи в общината дали имотите са застраховани: в общинска сграда за здравни дейности, извънболнична помощ с филиал на Центъра за спешна медицинска помощ и пристройка и надстройка на общинска сграда за здравни дейности са предоставени под наем помещения за 22 лекарски практики, лаборатории, включително Спешна помощ – Бургас (сключени са 22 договора)[779]; в общинските сгради: градска поликлиника - гр. Обзор, сграда за комплексно обслужване - гр. Свети Влас, здравна служба - с. Оризаре, делова сграда - с. Кошарица, административна сграда - с. Кошарица, административна сграда - с. Равда и обществена сграда - с. Тънково са предоставени под наем помещения, като са сключени 19 договора[780].

Причината е неосъществяването на контрол по изпълнение на наемните договори от служителите от отдел ОС.

Застраховането на имотите – общинска собственост е в несъответствие с изискванията на правната рамка.

---

[769] Одитно доказателство № III-41
[770] Одитно доказателство № III-45
[771] Одитни доказателства №№ III-40 и III-45 – III-47
[772] Одитни доказателства №№ III-40, III-45 и III-48
[773] Одитни доказателства №№ III-40, III-45 и III-48 – III-49
[774] СОУ „Любен Каравелов“ – шест сгради, ПГ по туризъм „Иван Вазов“ – две сгради, СУ „Кирил и Методий“ гр. Обзор – четири сгради, ОУ „Св. Св. Кирил и Методий“ гр. Свети Влас – три сгради (до 11.03.2020 г. след тази дата не са били застраховани до 09.10.2020 г.), ОУ „Св. Кирил и Методий“ с. Равда – четири сгради и ОУ „Г. С. Раковски“ с. Оризаре – две сгради.
[775] Одитни доказателства №№ III-32-37, III-40 и III-45
[776] Одитни доказателства №№ III-40 и III-45
[777] Договор № 87 от 07.12.2016 г. за отдаване под наем
[778] Одитно доказателство № III-50
[779] Одитни доказателства №№ III-40, III-45 и III-50
[780] Одитни доказателства №№ III-40, III-45 и III-50

3. Отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс *(застроени имоти и терени в урбанизирани територии)*

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, ПвП, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. При одита са проверени три публични търга с явно наддаване (2019 г. – два бр. и през 2020 г. – един бр.) и 18 публично оповестени конкурса (2019 г. – девет бр. и 2020 г. – девет бр.) за отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост[781].

Публичните търгове/конкурси са проведени въз основа на решения от 31.01.2019 г., 27.03.2019 г., 16.05.2019 г., 27.06.2019 г., 05.09.2019 г., 15.01.2020 г., 24.04.2020 г. на общинския съвет[782] и заповеди от 04.04.2019 г., 19.04.2019 г., 23.05.2019 г., 07.06.2019 г., 11.07.2019 г., 13.08.2019 г., 09.09.2019 г., 13.09.2019 г., 23.01.2020 г., 14.05.2020 г., 26.05.2020 г., 27.05.2020 г., 23.09.2020 г. на кмета/заместник-кмета на общината[783].

3.1. При одита е установено съответствие при провеждането на публичните търгове/конкурси с изискванията на ЗОС и НРПУРОИ по отношение на[784]:

а) приемането на решенията на общинския съвет за провеждането на публичните търгове/конкурси;

б) издаването на заповедите на кмета/заместник-кмета на общината за провеждане на търговете/конкурсите, в т.ч. издаване след влизане в сила на решението на общинския съвет; определяне на началната тръжна/конкурсна цена в съответствие с приетата от общинския съвет;

в) окомплектоването на документацията с проект на договор, образци на документи за участие, актове за общинска собственост и скици;

г) обявяването на търговете/конкурсите в местен ежедневник и на табло в сградата на общината при спазване изискванията на чл. 70 от НРПУРОИ за съдържание на информацията и срок на обявяване най-малко 15 дни преди датата на провеждането;

д) декларирането от членовете на комисията на липсата на обстоятелства по чл. 73, ал. 1 от НРПУРОИ (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) и за неразпространение на търговска и служебна информация, свързана с участниците и техните оферти; заседаването при наличие на кворум 2/3 и присъствие на повече от половината членове, в присъствие на юрист;

е) съставянето на протоколите от комисиите и предаването им на кмета/заместник-кмета на общината;

ж) издаването на заповедите на кмета/заместник-кмета на общината за обявяване на

---

[781] Одитно доказателство № III-54

[782] Решения №№ 961 от 31.01.2019г., и 1054 от 16.05.2019 г., 1015 от 27.03.2019 г., 1017 от 27.03.2019 г., 1048 от 16.05.2019 г., 1049 от 16.05.2019 г., 1050 от 16.05.2019 г., 1055 от 16.05.2019 г., 1092 от 27.06.2019 г., 1095 от 27.06.2019 г., 1098 от 27.06.2019 г., 1143 от 05.09.2019 г., 36 от 15.01.2020 г., 37 от 15.01.2020 г., 38 от 15.01.2020 г., 39 от 15.01.2020 г., 114 от 24.04.2020 г., 115 от 24.04.2020 г., 116 от 24.04.2020 г., 126 от 24.04.2020 г., 127 от 24.04.2020 г., 129 от 24.04.2020 г. на общинския съвет

[783] Заповеди №№ 442 от 04.04.2019 г., 546 от 19.04.2019 г., 783 от 23.05.2019 г., 784 от 23.05.2019 г., 785 от 23.05.2019 г., 914 от 07.06.2019 г., 1241 от 11.07.2019 г., 1242 от 11.07.2019 г., 1510 от 13.08.2019 г., 1660 от 09.09.2019 г., 1706 от 13.09.2019 г., 60 от 23.01.2020 г., 61 от 23.01.2020 г., 62 от 23.01.2020 г., 63 от 23.01.2020 г., 464 от 14.05.2020 г., 465 от 14.05.2020 г., 497 от 26.05.2020 г., 501 от 27.05.2020 г., 503 от 27.05.2020 г. 1396 от 23.09.2020 г. на кмета/заместник-кмета на общината

[784] Одитни доказателства №№ III-4 и III-55

спечелилия участник и съобщаването на заповедите на заинтересованите лица;

з) задържането/прихващането депозитите за участие от цената на наема на;

и) определянето на наемната цена, вписването на предложенията от офертата на кандидата и задължения за заплащане на такса за битови отпадъци, ел. енергия, вода и топлоенергия в договорите за наем;

й) вписването на договорите в Службата по вписванията гр. Несебър – изискването на чл. 112, буква „е“ ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп;

к) съставянето на приемо-предавателни протоколи за предаване на имотите на наемателите[785].

3.2. Решенията на общинския съвет за провеждане на публично оповестените конкурси са приети въз основа на внесени докладни записки от заместник-кмета на общината с изложени мотиви и предложение за решение до общинския съвет за отдаването на имотите[786].

3.2.1. В чл. 88, ал. 3 от НРПУРОИ са определени примерните условия при провеждането на конкурс, сред които могат да бъдат „извършване на инвестиции“ и „запазване или създаване на работни места“. Съгласно чл. 89, ал. 1, т. 4 от НРПУРОИ, освен документите по чл. 71 ал. 1 от наредбата (задължителни документи за участие), предложението на участниците трябва да съдържа насрещни предложения на участника, благоприятни за общината.

В докладните записки от 14.06.2019 г., 09.12.2019 г., 25.02.2020 г., 14.06.2019 г. и 11.03.2020 г. на заместник-кмета на общината[787] е посочено, че водеща роля при определяне на кандидата ще има предложената оферта, относно експлоатацията на обекта, включваща цената, благоприятните за населението на общината инвестиции и разкриване на работни места, като при равен брой точки превес ще има кандидата получил по-висока оценка по критерии конкурсна цена. Същевременно в предложените проекти на решения за откриване на процедурите и в приетите решения на общинския съвет, условията „извършване на инвестиции“ и „създаване на работни места“ са посочени в критериите за оценяване, но не са включени в специфичните условия на петте конкурса. В тези случаи, при провеждане на конкурсите, липсата на предложение не е основание за отстраняване от участие, тъй като тези изисквания не са заложени в условията на конкурсите.

В резултат на това от 19 участника не са направени предложения за инвестиции и/или създаване на работни места. При отдаването на шест имота са пропуснати възможности за договаряне на работни места и осигуряване инвестиции за общината[788].

3.2.2. С докладни записки от 24.04.2019 г. и 25.02.2020 г. на заместник-кмета на общината[789] е направено предложение до общинския съвет за провеждането на публично оповестени конкурси за отдаване под наем за атракционна дейност на части от имот - публична - общинска собственост[790], за срок от три месеца, считано от 15 юни до 15 септември на съответната година. С решения от 16.05.2019 г. и 24.04.2020 г. на общинския съвет[791] е прието провеждане на конкурсите и отдаване на имота за предложения срок.

С определената начална дата на отдаване (15 юни) е създаден риск да не могат да бъдат определени/спазени сроковете по АПК и НРПУРОИ. В резултат на това, посочените срокове в

---

[785] Одитни доказателства №№ III-4 и III-55

[786] Одитно доказателство № III-55

[787] Докладни записки №№ 353 от 14.06.2019 г., 589 от 09.12.2019 г., 174 от 25.02.2020 г., 351 от 14.06.2019 г. и 227 от 11.03.2020 г. на заместник-кмета на общината

[788] Одитни доказателства №№ III-4, III-56 (стр.6 и 7) и III-57 - III-61

[789] Докладни записки №№ 262 от 24.04.2019 г. и 173 от 25.02.2020 г. на заместник-кмета на общината

[790] актуван с Акт за публична общинска собственост № 891 от 29.11.2000 г.

[791] Решения №№ 1050 от 16.05.2019 г., в сила от 22.05.2019 г. и 114 от 24.04.2020 г., в сила от 19.05.2020 г. на общинския съвет

конкурсните документации и в заповедите[792] за обявяване на двата конкурса за закупуване на конкурсната документация (19.06.2019 г. и 18.06.2020 г.) и за подаване на писмени оферти (20.06.2019 г. и 19.06.2020 г.) за втора дата на провеждане на конкурсите са след определената начална дата за отдаване на имота (15 юни). Причина за установеното е осъществяването на неефективен предварителен контрол за законосъобразност преди внасянето на докладните записки в общинския съвет от началник отдел ОС и преди обявяването на конкурсите от юрисконсулт на общината[793].

3.3. Съгласно чл. 68, ал. 4 от НРПУРОИ, в зависимост от вида на сделката, се изготвя типова документация за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси.

3.3.1. В чл. 71, ал. 1 от НРПУРОИ са определени задължителните документи за участие в публичен търг/конкурс.

Освен определените в наредбата, във всички утвърдени конкурсни документи с изключение на документите на публично оповестен конкурс по Заповед № 785 от 23.05.2019 г. на кмета на общината, е поставено изискване от кандидатите да представят решение на управителния орган на юридическото лице, когато кандидатът е юридическо лице с информация за размера на ценовото предложение. В резултат на това изискване, предлаганата цена за 12 имота е посочена в решенията на управителните органи на 10 юридически лица в седем публично оповестени конкурси. Ценови предложения са посочени извън плика с цената и от двама еднолични търговци в документи „Решение“ и „Протокол“ за четири обекта.

Посочването на цената извън ценовата оферта е неправилно и опорочава провеждането на публично оповестен конкурс, тъй като е създадена възможност за нейното огласяване, преди допускането на кандидатите до участие и разглеждането на ценовите предложения на допуснатите участници[794].

Когато за участие в конкурс постъпи едно предложение, е налице хипотезата на чл. 93, ал. 1 от НРПУРОИ, съгласно която срокът за предаване на предложения за участие в конкурса може да се удължи до 30 дни по преценка на кмета на общината.

В три[795] от седемте публично оповестени конкурси кандидатите са единствени и са посочили ценово предложение извън плика с цената, в решението на управителния орган на юридическото лице. От комисията е извършена проверка за изискуемите документи по конкурсната документация и е определена втора дата за провеждане на всеки от трите конкурса. Предложената цена на единствените участници е обявена в документ, който е разгледан от комисията, преди срока за подаване на оферти за втората дата на провеждане на конкурсите. В разглежданите случаи кандидатите са единствени и на втората дата, и не се е проявил риск цената да е съобщена на друг участник преди подаване на предложението за участие[796].

3.3.2. В чл. 68, ал. 4, буква „А“, т. 8 и буква „Б“, т. 7 от НРПУРОИ е посочено, че документацията може да съдържа информация за време и начин за оглед на обекта.

В утвърдените тръжни и конкурсни документи, в заповедите за откриване на търговете/конкурсите, както и в обявите за провеждането им тази информация не се съдържа, с изключение на публично оповестен конкурс по Заповед № 464 от 14.05.2020 г. на кмета.

Неизвършването на оглед преди публичния търг/конкурс създава предпоставки/риск да

---

[792] Заповеди №№ 785 от 23.05.2019 г. и 497 от 26.05.2020 г. на кмета на общината
[793] Одитни доказателства №№ III-4, III-56 (стр.8) и III-62 и III-63
[794] Одитни доказателства №№ III-4, III-56 (стр.8) и III-64
[795] Публично оповестени конкурси по Заповеди №№ 1510 от 13.08.2019 г., 60 от 23.01.2020 г. и 784 от 23.05.2019 г.
[796] Одитно доказателство № III-55

не бъде сключен договор с определения за наемател, което в проверените търгове/конкурси не се е проявило[797].

3.3.3. Със заповеди от 23.05.2019 г. и 26.05.2020 г.[798] са обявени публично оповестени конкурси за отдаване под наем на част от имот - публична общинска собственост за атракционна дейност[799], за срок от три месеца, считано от 15 юни до 15 септември на съответната година.

При одита е установено:

а) предвидено е разполагане на премествaеми обекти съгласно схема на места за търговия на открито, в която са обозначени пет петна по 200 кв.м. за атракциони и едно от 2 500 кв.м. за атракционни забави – лунапарк. Схемата е изготвена служебно от общинската администрация и е приложена към документациите на двата конкурса. Към кандидатите не е поставено изискване за представяне на скица/чертеж за разполагане на атракционните съоръжения в съответното петно с информация за пространственото разпределение на обектите и техния размер, с оглед правилната преценка за съответствие на офертата с техническите изисквания и изискванията за безопасност към съоръженията, поставяни в увеселителни обекти, регламентирани в чл. 11 на Наредба № V-12-707 от 15.11.2013 г. за условията и реда за устройството, безопасността и техническите изисквания към съоръженията, поставяни в увеселителни обекти (Наредба № V-12-707 от 2013 г.) и преценката за съответствие на офертата с критериите за оценяване.

Липсата на първоначално изискване за представяне на скица/чертеж за разполагане на обектите създава предпоставки/риск кандидатите да направят предложения, които не съответстват на изискванията за безопасност, както и да направят предложения по критериите за оценяване на база по-голям брой атракционни съоръжения от възможните за поставяне в съответния терен[800];

б) в документациите на двата конкурса е приложен проект на договор да срок от три месеца, считано от 15 юни до 15 септември на съответната година. Посочването на срок в проекта на двата договора създава предпоставки/риск да бъдат сключени договори със срок на действие преди датата на подписването им.

В резултат на проведените конкурси са издадени заповеди за определяне на наемател от 21.06.2019 г., 25.06.2020 г. и 01.07.2020 г.[801] и са сключени шест договора от 24.06.2019 г., 11.07.2019 г. 20.07.2020 г. и 24.07.2020 г.[802] за срок от три месеца. Подписаните договори са в нарушение на чл. 9 от ЗЗД, във връзка с чл. 14, ал. 2 от ЗОС, тъй като са сключени с обратно действие преди датата на приключване на двата конкурса. В този смисъл е налице действие на договора от момент, в който процедурата по провеждане на публично оповестения конкурс не е завършена и не са известни резултатите от нея[803].

3.4. Съгласно чл. 70 от НРПУРОИ, въз основа и в съответствие с *утвърдената* документация, организаторът обявява публични търгове и публично оповестени конкурси поне в един местен ежедневник, най-малко 15 дни преди датата за провеждането им. Обявата се поставя и на специалното табло за обяви на входа на сградата на общината.

При всички публични търгове и публично оповестени конкурси документацията е

---

[797] Одитни доказателства №№ III-4, III-55 и III-56 (стр.9)
[798] Заповед №№ 785 от 23.05.2019 г. и 497 от 26.05.2020 г. на кмета
[799] актуван с Акт за публична общинска собственост № 891 от 29.11.2000 г.
[800] Одитни доказателства №№ III-56 (стр.9), III-62 и III-63
[801] Заповеди №№ 1046 от 21.06.2019 г., 1048 от 21.06.2019 г., 1049 от 21.06.2019 г., 1050 от 21.06.2019 г., 755 от 25.06.2020 г., 793 от 01.07.2020 г. на кмета/заместник-кмета на общината
[802] Договори №№ 53 от 24.06.2019 г., 54 от 24.06.2019 г., 55 от 24.06.2019 г., 59 от 11.07.2019 г., 91 от 20.07.2020 г. и 95 от 24.07.2020 г.
[803] Одитни доказателства №№ III-56 (стр.9), III-62, III-63 и III-65

утвърдена след издаване на заповедта за отриване на процедурата (от един до шест дни по-късно). Процедурите са обявени в местен ежедневник, като в пет случая[804] обявяването е от един до три дни преди утвърждаването на документацията. Оповестяването на таблото за обяви в сградата на общинската администрация при 20 от 21 търга/конкурси и на интернет страницата на общината при осем търга/конкурси е извършено от един до шест дни преди утвърждаване на тръжната/конкурсната документация. Един търг[805] не е обявен на таблото за обяви.

В общината е наложената практика на утвърждаване на документацията след издаването на заповед за откриване на търг/конкурс и обявяването на табло, както и публикуване в местен ежедневник без съблюдаване на датата на утвърждаване на документацията, в несъответствие с чл. 70 от НРПУРОИ. Обявяването на публични търгове и публично оповестени конкурси преди утвърждаването на документацията формализира предварителният контрол и е предпоставка при изявен интерес документацията да не може да бъде продадена.

Причина за установените несъответствия/непълнота в документациите и при обявяването на търгове/конкурсите е осъществяването на неефективен предварителен контрол от юрисконсулт на общината преди утвърждаването на документациите и преди издаване на заповедите за обявяване на търговете/конкурсите[806].

3.5. Съставът на комисиите за провеждане на публичните търгове/конкурси, за имоти на територията на кметствата в общината е определен със заповеди на кмета/заместник-кмета на общината.

При проверката е установено, че в 17 бр. заповеди[807] в състава на комисиите за провеждане на публично оповестените конкурси, не е включен съответният кмет на кметство или определен от него служител, в нарушение на чл. 8, ал. 7 от ЗОС, чл. 72, ал. 2 от НРПУРОИ, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно законосъобразното управление на публичните средства. В резултат на това конкурсите са проведени незаконосъобразно/в несъответствие с правната рамка по ЗОС, НРПУРОИ и ЗФУКПС и незаконосъобразно са сключени 10 договора с пет годишен срок.

Изпълнявани са девет договора[808], на обща стойност 146 262 лв. за срока на действие[809]. По договор от 13.04.2020 г. [810] за наем на лекарски кабинети в „Градска поликлиника“ - гр. Обзор помещенията не са предадени и договорът не е изпълняван поради неявяване на наемателя по медицински причини.

3.6. Работата на комисиите по провеждането на публичните търгове/конкурси е документирана в протоколи, в които са отразени обстоятелствата и действията, свързани с провеждане на процедурите, данни за лицата, подали заявление за участие, резултатите от извършената проверка на документацията на явилите се, допуснатите и недопуснати до участие кандидати и мотиви за допускане/отстраняване от участие, наддавателните предложения при търговете и класирането на участниците.

---

[804] Публичен търг по Заповед № 1660 от 09.09.2019 г. и публични конкурси по Заповеди №№ 1510 от 13.08.2019 г., 62 от 23.01.2020 г., 61 от 23.01.2020 г.501 от 27.05.2020 г.

[805] Публичен търг по Заповед № 1510 от 13.08.2019 г.

[806] Одитни доказателства №№ III-4, III-55, III-56 (стр.9-12) и III-66

[807] Заповеди №№ 978 от 14.06.2019 г., 1045 от 21.06.2019 г., 1443 от 02.08.2019 г., 1476 от 09.08.2019 г., 1650 от 04.09.2019 г., 1672 от 11.09.2019 г., 1789 от 09.10.2019 г., 1813 от 16.10.2019 г., 190 от 19.02.2020 г., 239 от 26.02.2020 г., 534 от 03.06.2020 г., 575 от 10.06.2020 г., 978 от 14.06.2019 г., 1043 от 21.06.2019 г., 622 от 24.04.2019 г., 683 от 08.05.2019 г., 1444 от 02.08.2019 г.

[808] Договори №№ 44 от 23.05.2019 г., 56 от 24.06.2019 г., 58 от 11.07.2019 г., 60 от 11.07.2019 г., 72 от 25.09.2019 г., 73 от 04.10.2019 г., 75 от 16.10.2019 г., 78 от 04.11.2019 г., 59 от 01.07.2020 г.

[809] Одитни доказателства №№ III-4, III-56 (стр.12,13), III-67 и III-68 (стр. 17)

[810] Договор № 35 от 13.04.2020 г.

При извършената проверка е установено:

3.6.1. При всички проведени публично оповестени конкурси предложенията на участниците не са заверени от комисията, в несъответствие с чл. 91, ал. 2 от НРПУРОИ[811].

3.6.2. Критерии за оценяване в публично оповестен конкурс по Заповед № 501 от 27.05.2020 г. на кмета за отдаване под наем на 12 бр. магазини, находящи се на партерен етаж от сграда - бивш търговски център „Сочи“, гр. Несебър – стара част са: „К1-Конкурсна цена“, „К2-Благоприятни за населението на общината инвестиции“ и „К3-Разкриване на работни места“.

До участие са допуснати трима кандидати за наемане на обект „Магазин № 10“ и двама кандидати за обект „Магазин № 11“. На етапа на оценяване на офертите за „Магазин № 10“ и „Магазин № 11“ по критерии К2 „Благоприятни за населението на общината инвестиции“, комисията е присъдила точки на всички участници за направени предложения за подобряване на условията за експлоатация на обекта, които нямат характер на основни ремонти и по силата на чл. 17 от ЗОС са дължими от наемателя (за Магазин № 10 - вътрешно обновяване и оборудване на обекта - боядисване, подмяна на подова настилка и контакти, поставяне на осветителни тела, рафтове, препарати за дезинфекция, реклама и за Магазин № 11 - боядисване, подмяна на подова настилка и контакти).

Действията на комисията са в несъответствие с чл. 17 от ЗОС[812], съгласно който поддържането и текущите ремонти на имотите и вещите - общинска собственост, отдадени под наем или предоставени за ползване, се извършват от наемателите или ползвателите им в съответствие със ЗЗД.

3.6.3. Със Заповед № 464 от 14.05.2020 г. на кмета на общината е открит публично оповестен конкурс за отдаване под наем на 17 бр. общински обекти, построени в УПИ I, кв. 105 по ЗРП на гр. Несебър - стара част, от тях 16 бр. сгради „Рибен павилион №№ 1-6, 8-16, 18“ и сграда „Павилион № 17“.

Критерии за оценяване са „К1-Конкурсна цена“, „К2-Благоприятни за населението на общината инвестиции“ и „К3-Разкриване на работни места“. В т. 13 от конкурсната документация са определени специфичните условия на конкурса, като в т.13.3 е отразено, че всички обекти следва да се ползват съобразно предназначението им, а именно: за заведения за обществено хранене, с изключение на обект № 17, който съгласно архитектурния проект включва помещения за билетен център, туристическо бюро и валутнообменно бюро. Съгласно т. 11 от конкурсната документация, до участие в конкурса не се допускат кандидати, които не представят някои от описаните документи в т. 10 или офертата не отговаря на специфичните условия на конкурса.

В срока за подаване на предложенията за участие са постъпили предложения от шест кандидата за наемане на обект № 17 и кандидатите са допуснати до за участие.

3.6.3.1. На етапа на обсъждане и оценяване на офертите по съответните критерии и за съответствие със специфичните условия, от комисията е установено, че в три от офертите за обект № 17 е посочена дейност, която не отговаря на предназначението на обекта, обявено в конкурсните книжа:

а) двама участника са предложили да използват обекта по начин, който не отговаря изцяло на посоченото предназначение в т. 13.3 от специфичните условия, тъй като предлагат да разкрият обществена тоалетна, какъвто подобект за търговия не съществува;

[811] Одитни доказателства №№ III-4, III-55 и III-56 (стр.13)
[812] Одитни доказателства №№ III-69 и III-70

б) един участник е предложил да използва обекта като павилион за продажба на пакетирани хранителни стоки и напитки, каквато дейност също не е предвидена.

От комисията са оценени всички оферти за обект № 17, вкл. посочените три, които не отговарят на специфичните условия на конкурса, заложени като условия за участие. От комисията е прието, че при сключване на договора ще бъде вписано като задължение наемателят да експлоатира обекта единствено по предназначението посочено в конкурсните условия, без да съобрази, че договорът не подлежи на последващо изменение, тъй като е част от документацията на конкурса.

3.6.3.2. При оценяването на трите оферти по критерий „К3-Разкриване на работни места“ комисията не е приспаднала предвидения персонал за подобектите, които не отговарят на специфичните условия на конкурса. Създадена е неравнопоставеност на участниците, тъй като описаните трима участника предлагат разкриване на повече работни места, част от които са за подобекти, които не могат да функционират, предвид указаното в конкурсната документация. От комисията неправилно е прието, че при прилагане на критерия за разкриване на работни места не е необходима преценка относно характера на работата, тъй като служебно ще се проверява броя на назначените, с което са нарушени принципи на прозрачност, последователност и предвидимост при провеждането на конкурса[813].

Спечелилият участник е определен със Заповед № 687 от 18.06.2020 г. на заместник-кмета на общината.

Съгласно чл. 89, ал. 1, т. 3 от НРПУРОИ, кандидатът представя и проект за стопанско развитие на обекта. Това развитие на обекта следва да бъде съобразено с указанията за дейностите, които са разрешени от принципала (общинския съвет), тъй като съгласно чл. 92, ал. 2 от НРПУРОИ, „за спечелил конкурса се обявява участникът, чието предложение най-пълно удовлетворява конкурсните условия”. Тези условия не са съобразени в офертите на трима от участниците, предлагащи обособяване и на други обекти с различно предназначение и неразрешени от принципала дейности (тоалетна за обществено ползване и магазин за продажба на пакетирани стоки).

По начина на изготвяне на оценките по критерий К3, с предложеният общ брой работници, включващ и шест лица, които следва да обслужват неразрешени дейности е нарушен принципа за равнопоставеност на кандидатите по чл. 8 от АПК, тъй като необосновано се дава предимство на един за сметка на останалите кандидати, които очевидно са съобразили предложението за откриване на работни места с условията за отдаване па обекта под наем. Нарушени са и принципите на прозрачност по чл. 12 от АПК, на последователност и предвидимост по чл. 13 от АПК, доколкото самият орган не се съобразява с постановените от него ред и условия за провеждане на конкурса, нарушавайки императивното правило на т. 11 от конкурсните документи.

Заповед № 687 от 18.06.2020 г. на заместник-кмета на общината за определяне на спечелилия участник е издадена в нарушение на административно производствените правила, в несъответствие с целите на ЗОС и принципите на АПК. С решение от 10.12.2020 г. на Административния съд – Бургас[814] заповедта е отменена като незаконосъобразна. След одитирания период, с решение от 22.06.2021 г. на ВАС[815], решението на Административния съд – Бургас е обявено за окончателно[816].

3.6.4. В публично оповестени конкурси по заповеди от 23.05.2019 г. и 26.05.2020 г. на

[813] Одитни доказателства №№ III-56 (стр.13 и 14) и III-71 - III-73
[814] Решение № 1725 от 10.12.2020 г. на Административния съд – Бургас по Административно дело № 1474/2020 г.
[815] Решение № 7531 от 22.06.2021 г. на ВАС
[816] Одитни доказателства №№ III-55, III-56 (стр.13, 14) и III-71 - III-74

кмета на общината[817] за отдаване под наем на части от имот публична - общинска собственост за извършване на атракционна дейност (терен от 2 500 кв.м. - „място № 1“ и пет бр. терени от 200 кв. м. – „място №№ 2-6“) критериите за оценяване са: „К1-Конкурсна цена“, „К2- Оферта, относно експлоатацията на имота и благоприятни за населението на общината инвестиции“, „К3-Разкриване на работни места“ и „К4- Активност на профила“ (опит в предлагането на атракционни услуги). В срока за подаване на предложенията за участие са постъпили предложения за наемане на място № 2 от двама кандидата през 2019 г. и от трима кандидата през 2020 г., които са допусната до участие.

3.6.4.1. На етапа на разглеждане и оценяване на офертите по съответните критерии и съответствие със специфичните условия, от комисията в конкурса от 2019 г. е установено, че единият участник е предложил да разположи кино, надуваема пързалка и детски замък. В предложението на участника липсва информация за предвиденото разпределение съобразно размера на съоръженията, нормативните изисквания за отстояние, формата и площта на мястото, тъй като в конкурсната документация не е предвидено за представяне схема/чертеж за разполагане на атракционните съоръжения в съответното петно с информация за пространственото разпределение на обектите. Преди да пристъпи към оценяване, при разискване на офертата на кандидата, от комисията единодушно е прието, че предвид размерите, цитираните съоръженията не могат да се разположат на 200 кв.м. съгласно изискванията на Наредба № V-12-707 от 2013 г., и че в съответствие с размерите на предлаганите атракции, в имота ще бъдат разположени само две съоръжения. Направената преценка е субективна, тъй като се основава единствено на представен снимков материал и размерите на съоръженията от техническите паспорти.

От комисията е оценена офертата и е прието, че в имота ще бъдат разположени не три съоръжения, каквото е предложението на кандидата, а две от тях. Същевременно е оценена офертата по критерий „К1-Конкурсна цена“ и „К3-Разкриване на работни места според предложението на кандидата, като не е отчетено, че предложената цена и предвиденият персонал са резултат от финансово-икономическия анализ на кандидата при работа на три, а не на две атракционни съоръжения.

Със Заповед № 1046 от 21.06.2019 г. на заместник-кмета на общината, участникът е определен за спечелил и съгласно т. 4 на заповедта - да бъде сключен договор за наем, като насрещните предложения от офертата на кандидата се впишат като задължения на наемателя по наемния договор[818].

3.6.4.2. При разглеждане и оценяване на офертите по съответните критерии и съответствие със специфичните условия, от комисията в конкурса от 2020 г. е установено, че единият участник е предложил за разположи надуваема пързалка, развлекателно 5D кино, въртележка „Балерина“ и пейка „Крейзи сърф”. В предложението на участника липсва информация за предвиденото разпределение съобразно размера на съоръженията, нормативните изисквания за отстояние, формата и площта на мястото, тъй като в конкурсната документация не е предвидено за представяне схема/чертеж за разполагане на атракционните съоръжения в съответното петно с информация за пространственото разпределение на обектите. Преди да пристъпи към оценяване, при прочитане и разискване на офертата на кандидата и разглеждане на представените документи, от комисията е прието да го допусне до участие с две от предложените четири съоръжения, тъй като само за въртележка „Балерина” и пейка ”Крейзи сърф” са представени необходимите документи по т. 8.9 от конкурсната документация (документи, удостоверяващи техническата изправност, експлоатационна

[817] Заповеди №№ 785 от 23.05.2019 г. и 497 от26.05.2020 г. на кмета на общината
[818] Одитни доказателства №№ III-56 (стр.14), III-62, III-65 и III-75

годност и технически данни и изисквания за монтаж и експлоатация на съоръженията) и предвид това, че размерите на четирите съоръжения не позволяват да се разположат на 200 кв.м. съгласно изискванията на Наредба № V-12-707 2013 г. Направената преценка е субективна, тъй като се основава единствено на снимков материал и размерите на съоръженията от техническите паспорти. От комисията е оценена офертата като е прието, че в имота ще бъдат разположени не четири съоръжения, каквото е предложението на кандидата, а две от тях. Същевременно е оценила офертата по критерий „К1-Конкурсна цена“ и К3-Разкриване на работни места“ според предложението на кандидата, като не е отчела, че предложената цена и предвиденият персонал са резултат от финансово-икономическия анализ на кандидата при работа на четири, а не на две атракционни съоръжения.

Със Заповед № 793 от 01.07.2020 г. кмета на общината, е определен спечелилия участник, с който да бъде сключен договор за наем, като насрещните предложения от офертата на кандидата се впишат като задължения на наемателя по наемния договор[819].

Поради липса на поставено изискване за пространственото разположение на обектите в конкурсните документации от 2019 г. и 2020 г. и съответно на представена от кандидатите информация, при одита не може да се оцени доколко офертата на двамата кандидати е съобразена с формата и площта на място № 2 и с изискванията на Наредба № V-12-707 от 2013 г.

3.6.5. При провеждането на публичните конкурси от комисиите не са изготвени доклади до кмета на общината, в несъответствие с чл. 91, ал. 1 от НРПУРОИ. Това не е оказало негативно влияние, тъй като в изготвените протоколи се съдържат всички необходими данни относно оценката на кандидатите, тяхната допустимост, както и получените предложения и реда на класиране[820].

3.7. Въз основа на представените протоколи и резултатите от търговете и конкурсите са издадени заповеди на кмета/заместник-кмета на общината за определяне на спечелилите участници.

3.7.1. Съгласно чл. 61, ал. 1 от АПК(ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.), административният акт се съобщава в тридневен срок от издаването му на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството.

При извършената проверка е установено:

а) за всички проведени търгове/конкурси заповедите на кмета/заместник-кмета на общината са връчени на спечелилия и на участниците и са оповестени на таблото за обяви в сградата на общинската администрация;

б) след регламентирания тридневен срок са съобщени девет Заповеди № 1243 от 11.07.2019 г., № 1791 от 09.10.2019 г., № 1815 от 16.10.2019 г., № 272 от 04.03.2020 г., № 273 от 04.03.2020 г., № 682 от 18.06.2020 г., № 684 от 18.06.2020 г., № 685 от 18.06.2020 г. и № 687 от 18.06.2020 г. Нарушен е чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.)[821].

3.7.2. Съгласно чл. 90, ал. 1 от АПК, административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване, а при подадена жалба или протест - до решаването на спора от съответния орган. Жалбата или протестът се подава в писмена форма чрез административния орган, чийто акт се оспорва, в 14-дневен срок от съобщаването му на

[819] Одитни доказателства №№ III-56 (стр.14), III-63, III-65 и III-76
[820] Одитни доказателства №№ III-4 и III-56 (стр.13)
[821] Одитни доказателства №№ III-56 (стр.15-20) и III-77

заинтересованите лица и организации, съгласно чл. 84, ал. 1 от АПК.

При проверените 21 публични търгове/конкурси, са сключени 41 договора, като 23 договора (56 на сто)[822] са сключени преди да са изтекли сроковете за обжалване и съответно влизането в сила на издадените заповеди за определяне на наематели. Заповедите на кмета/заместник-кмета на общината не са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени преди това, като договорите са сключени незаконосъобразно. Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички ръководени от тях структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин.

В резултат на това са сключени 23 договора, на обща стойност 346 733,66 лв. (за целия срок на договорите) и правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Причина за нарушението е осъществяването от юрисконсулта на общината на неефективен предварителен контрол за законосъобразност преди сключване на договорите за наем[823].

3.7.3. Съгласно чл. 14, ал. 2, изречение второ от ЗОС, въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице. Съгласно чл. 9 от ЗЗД, страните могат свободно да определят съдържанието на договора, доколкото то не противоречи на повелителните норми на закона и на добрите нрави.

Сключени са седем бр. договори за наем на търговски помещения и кабинети за медицински нужди[824], в които е посочена начална дата на действие предшестваща датата на подписване. Тази клауза в договорите за отдаване под наем на общинските имоти е незаконосъобразна, тъй като договорите нямат обратно действие, правата и задълженията за страните се пораждат занапред. Нарушен е чл. 9 от ЗЗД, във връзка с чл. 14, ал. 2 от ЗОС[825].

3.7.4. Съгласно чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. на МРРБ и МП, фактическото предаване на имот - общинска собственост, се извършва с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието (Приложение № 6). Съгласно утвърдения образец следва да се посочи актът, на чието основание имотът се предава за ползване, данни за страните по приемане и предаване на имота, описание на имота по вид и предназначение, и състояние на имота и в протокола се отразява и информация за контролно-измервателните уреди в обекта. В чл. 86, ал. 2 и чл. 96, ал. 2 от НРПУРОИ е определено, че имуществото, предмет на сделката, се предава с приемателно-предавателен протокол от представителите на отдел ОС/общината на спечелилия участник.

При извършената проверка е установено:

а) за предаването на общинските имоти са съставени приемателно-предавателни протоколи в свободен текст;

---

[822] Договори №№ 44 от 23.05.2019 г., 53 от 24.06.2019 г., 54 от 24.06.2019 г., 55 от 24.06.2019 г., 56 от 24.06.2019 г., 62 от 23.07.2019 г., 72 от 25.09.2019 г., 78 от 04.11.2019 г., 80 от 27.11.2019 г., 32 от 05.03.2020 г., 33 от 12.03.2020 г., 34 от 13.03.2020 г., 59 от 01.07.2020 г., 81 от 09.07.2020 г., 82 от 10.07.2020 г., 83 от 10.07.2020 г., 84 от 10.07.2020 г., 85 от 13.07.2020 г., 86 от 13.07.2020 г., 88 от 20.07.2020 г., 89 от 20.07.2020 г., 90 от 20.07.2020 г., 116 от 03.08.2020 г.

[823] Одитни доказателства №№ III-56 (стр.15-20) и III-78

[824] Договори №№ 58 от 11.07.2019 г., 60 от 11.07.2019 г., 73/04.10.2019 г., 78 от 04.11.2019 г., 85 от 13.07.2020 г., 89 от 20.07.2020 г., 90 от 20.07.2020 г.

[825] Одитни доказателства №№ III-79 и III-80

б) в 38 от протоколите не са посочени данните за актът, на чието основание имотът се предава за ползване, състояние на имота, информация за контролно-измервателните уреди. Липсата на тази информация създава предпоставки от последващи възражения/правни спорове с наемателите при ползването/връщането на имотите[826];

в) договорът за наем поражда права и задължения за страните и се счита за сключен в момента на постигане на съгласие от страните относно съществените елементи от съдържанието му - вещта, която се предоставя за ползване, и наемната цена, а предаването на вещта от наемодателя на наемателя касае изпълнението на договора, не и неговото сключване и действителност. Протоколите за предаването на 10 имота са подписани с по-ранна дата от датата на сключване на договорите с наемателите[827].

Установеното несъответствие на данните в протоколите с Приложение № 6 към чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието и предаването на имотите за ползване преди подписването на договорите е в резултат на неизпълнение на задълженията от служителите от отдел ОС.

3.8. В годишните програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2019 г. и 2020 г. и последвалите изменения не е предвидено отдаване под наем за атракционна дейност на част от имот публична - общинска собственост от УПИ II, в кв.78 по плана на гр. Несебър (парцел от 200 кв.м. от общо шест парцела), в несъответствие с чл. 3, ал. 3 от НРПУРОИ[828]. Невключването на имота в програмата не е основание за недействителност/нищожност на договора, но то показва, че програмата не е била актуализирана текущо и е необходимо планирането на дейността в този аспект да бъде подобрено.

3.9. При изпълнението на сключените 41 бр. договори, сключени след провеждане на публичен търг/конкурс през 2019 г. и 2020 г. е установено:

3.9.1. Договорите са изпълнявани в съответствие с договорените клаузи по отношение на[829]:

а) направените в конкурсите предложения;

б) поемането и заплащането от наемателя на разходите, свързани с ползването на имота, и на подобрения със съгласието на наемодателя;

в) начисляването на законна лихва при забава на плащането до м. март 2020 г. За закъснение за периода от 13.03.2020 г. до 31.12.2020 г. не са начислени лихви на основание решението от 24.04.2020 г. на общинския съвет[830] за предприемане на мерки за справяне с последиците от разпространението на COVID-19.

3.9.2. В Раздел III „Наемна цена и плащане“ от договорите за наем е включена клауза, че заплащането на дължимият месечен/годишен наем. В Раздел VI от договорите е уговорено, че наемните отношения може да се прекратят поради неплащане на наемната цена или консумативните разходи за повече от един месец или системното им неплащане в срок.

За справяне с последиците от COVID-19, с решение от 24.04.2020 г. на общинския съвет[831] е прието до края на 2020 г. да не се предприемат действия по прекратяване на договорите, поради неплащане на наемната цена в договорените срокове. Във връзка със

[826] Одитни доказателства №№ III-4, III-55 и III-56 (стр.21-24)
[827] Одитни доказателства №№ III-56 (стр.21-24), III-79 (стр.1-15), III-80 и III-81
[828] Одитни доказателства №№ III-14, III-56 (стр.21)
[829] Одитни доказателства №№ III-55, III-68 и III-82 - III-84
[830] Решение № 131 от 24.04.2020 г. на общинския съвет
[831] Решение № 131 от 24.04.2020 г. на общинския съвет

справянето от последиците от COVID-19 са приети решения от 23.06.2020 г., 12.08.2020 г. и 17.12.2020 г. на общинския съвет[832] за редуциране/освобождаване от заплащане на наеми.

При извършената проверка за спазване на договорените срокове са установени пет[833] договора, при които не е внасян наем за повече от един месец. Задълженията са възникнали след м. март 2020 г., както следва:

а) по договор[834] от 27.11.2019 г. не е внесен наем за периода от 01.03.2020 г. до 12.03.2020 г. и от 14.05.2020 г. до 30.11.2020 г. След одитирания период (на 23.04.2021 г.) между общината и наемателя е подписано споразумение за разсрочено плащане на неплатен наем от 8 842,08 лв.;

б) по договор от 17.06.2019 г. [835] наемът е внесен до 16.06.2020 г. Задължението от 6 303 лв. за времето до м. 12.2020 г. е внесено след одитирания период (на 05.07.2021 г.);

в) по два договора за наем на магазини в бивш търговски център „Сочи“, гр. Несебър: по договор от 24.07.2020 г. [836], не е платен наем за периода от м.09.2020 г. до м.12.2020 г., в размер 660 лв.; по договор от 13.07.2020 г. [837] не е платен наем частично за м. 11 и за м.12.2020 г. в размер 225,79 лв. След одитирания период (на 08.09.2021 г. и 31.08.2021 г.) наемите за платени от наемателите;

г) по договор от 01.07.2020 г. [838] за наем на помещения в Общинската сграда за здравни дейности в гр. Свети Влас е платен наем до 30.09.2020 г. Наемът за м. 11.2020 г. и м.12.2020 г. Не е внесен

Договорите не са прекратени, тъй като задълженията са възникнали след м. март 2020 г. и от наемателите са представени документи, че не извършват търговска дейност в обектите[839]. Действията на общинската администрация са в съответствие с решение от 24.04.2020 г. на общинския съвет[840] за справяне с последиците от COVID-19 и до края на 2020 г. да не се предприемат действия по прекратяване на договорите, поради неплащане на наемната цена в договорените срокове.

3.9.3. В Раздел III „Други условия“ на договорите е включена клауза за индексиране на месечния наем в началото на всяка календарна година с годишния инфлационен индекс, отчетен от Националния статистически институт (НСИ) за предходната година. Аналогична е и разпоредбата на чл. 24а от НРПУРОИ на общината. По данни от НСИ[841], годишната инфлация за 2019 г. е 3,1 на сто.

През 2020 г. не е индексиран наемът на договорите от 2019 г., в резултат на което начисленият наем за събиране през 2020 г. е с 1 497,08 лв. по-малко. По информация от одитирания обект, в програмния продукт за администриране на приходите не е осигурена възможност за ежегодно индексиране на наемите[842].

3.9.4. Във всички сключени договори за отдаване под наем на имоти - общинска собственост са включени клаузи за заплащането на таксата за битови отпадъци от наемателите на имотите.

През одитирания период не е заплащана такса за битови отпадъци от наемателите

---

[832] Решения №№ 174 от 23.06.2020 г., 214 от 12.08.2020 г. и № 294 от 17.12.2020 г. на общинския съвет
[833] Договори №№ 80 от 27.11.2019 г., 46/17.06.2019 г., 103 от 24.07.2020 г., 86 от 13.07.2020 г.
[834] Договор № 80 от 27.11.2019 г.
[835] Договор № 46/17.06.2019 г.
[836] Договор № 103 от 24.07.2020 г.
[837] Договор № 86 от 13.07.2020 г.
[838] Договор № 59 от 01.07.2020 г.
[839] Одитни доказателства №№ III-55, III-56 (стр.24 и 25), III-83 - III-85
[840] Решение № 131 от 24.04.2020 г. на общинския съвет
[841] https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query
[842] Одитни доказателства №№ III-56 (стр.25), III-68 и III-83

поради липсата на ред за събиране на задълженията *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 8.3 от одитния доклад)*[843].

3.9.5. Във всички договори е включена клауза за заплащане на ел. енергия и вода, а в пет договора е посочено наемателите да поемат и разходите за топлоенергия, в съответствие с чл. 232 от ЗЗД.

В обекти със самостоятелни партиди на отчитане са извършени процедури с доставчика за прехвърляне на партидите на името на наемателя. В останалите случаи е заплатена фиксирана сума, потребление на база монтирани подотчетни уреди или пропорционална сума от общият разход на сградата. Към 31.12.2020 г. са отчетени неплатени задължения за ел. енергия и вода от шест наематели, в общ размер 515,09 лв. Задълженията са платени след одитирания период, през 2021 г.

По договор[844] за наем на две помещения, с обща площ от 17 кв.м., в „Градска поликлиника“, гр. Обзор е въведено отчитане на ел. енергията с подотчетен уред и заплащане на фиксирана сума, в размер 15 лв. на година за вода. В протокола за предаване на имота са отразени началните данни на електромера и информация, че в помещенията не се ползва вода. Не са начислени и събрани суми за ел. енергия, в несъответствие на клаузите в договора, поради това, че не са отчитани показанията на подотчетния електромер.

В резултат на осъществяването на неефективен контрол от служители на отдел ОС, по бюджета на общината не са възстановени извършени разходи за ел. енергия от един наемател[845].

3.9.6. Съгласно чл. 56, ал. 2 от ЗУТ (ред. ДВ, бр. 108 от 29.12.2018 г.), за преместваемите обекти се издава разрешение за поставяне по ред, установен с наредба на общинския съвет, а за държавни и общински имоти - и въз основа на схема, одобрена от главния архитект на общината. На основание чл. 56, ал. 2 от ЗУТ (ред. ДВ, бр. 108 от 29.12.2018 г.) е с решение от 19.12.2018 г. на общинския съвет[846] е приета Наредба № 10 за ред и условия за поставяне на преместваеми обекти и елементи на градското обзавеждане и рекламната дейност на територията на Община Несебър (Наредба № 10 от 2018 г., отм.). Тази наредба е отменена с решение от 27.03.2019 г. на общинския съвет [847] с приемането на нова Наредба № 10 за реда и условията за поставяне и премахване на преместваеми обекти, рекламно-информационни и монументално-декоративни елементи на територията на Община Несебър (Наредба № 10 от 2019 г.).

Съгласно чл. 14, ал. 3 и чл. 20, ал. 1 от Наредба № 10 от 2018 г. (отм.) и чл. 23, ал. 1 от Наредба № 10 от 2019 г., главният архитект одобрява схемата и издава разрешение за поставяне за преместваеми обекти върху свободни площи, общинска собственост. Съгласно чл. 17, ал. 1 от Наредба № 10 от 2018 г. (отм.) и чл. 19, ал. 1 от Наредба № 10 от 2019 г., заинтересованите лица подават заявление за издаване на разрешение за поставяне на преместваеми обекти. Издаването на разрешението се осъществява чрез сезирането на главния архитект от наемателя - заинтересовано лице. В тази връзка главният архитект на общината не може служебно да издаде разрешение за поставяне след уведомяването му от отдел ОС, че е сключен договор за наем.

Съгласно чл. 33, ал. 1, т. 2 от УПОА от 2016 г. и чл. 30, ал. 4, т. 2 от УПОА от 2020 г., структурното звено от състава на общинската администрация, осъществяващо контрола върху обектите по чл. 56 от ЗУТ е отдел „Контрол върху строителството“ от дирекция “Устройство

---

[843] Одитни доказателства №№ III-55 и III-86
[844] Договор № 60 от 11.07.2020 г.
[845] Одитни доказателства №№ III-55, III-68 и III-82
[846] Решение № 476 от 19.12.2008 г., изм. и доп. с Решение № 735 от 30.09.2009 г. на общинския съвет, отм. с Решение № 3001 от 28.02.2019 г. на ВАС в сила от 07.03.2019 г.
[847] Решение № 1003 от 27.03.2019 г., в сила от 25.04.2019 г.

на територията, инвестиционно планиране, строителство и контрол върху строителството". С вътрешен акт на кмета на общината писмено не е въведен ред, по който след провеждането на търгове/конкурси за отдаване под наем на общински терени, отдел ОС следва да уведоми дирекцията за сключените договори, с оглед осъществяване на вътрешно служебен контрол върху дейността на наемателите и издаване на разрешения за поставяне.

През одитирания период са сключени шест договора за отдаване под наем на общински терени за извършване на атракционна дейност, със съоръженията на наемателите. От наемателите не са подавани заявления за издаване на разрешения за поставяне на премествaеми обекти и съответно не са издадени. През одитирания период са поставени премествaеми обекти по чл. 56 от ЗУТ – атракционни съоръжения върху отдадени терени за целта, без да са издадени разрешения за поставяне, в нарушение на чл. 56, ал. 2 от ЗУТ (ред. ДВ, бр. 108 от 29.12.2018 г.)[848].

Причината е неефективна комуникация и взаимодействия при отдаването под наем на общински терени между отдел ОС и дирекция "Устройство на територията, инвестиционно планиране, строителство и контрол върху строителството" .

3.10. При одита е изследвано състоянието на вътрешния контрол при отдаването под наем на имоти - общинска собственост чрез публичен търг/конкурс, с цел установяване до каква степен въведените контролни дейности в процеса гарантират минимизирането на рисковете в процеса.

Проверено е прилагането на въведените контролни дейности при всички проверени по същество 21 публични търга с явно наддаване и публично оповестени конкурси и е установено:

а) контролните дейности, въведени с Вътрешните правила за предварителен контрол[849] на актовете на кмета на общината: съгласуване на докладната записка с предложение за решение до общинския съвет за отдаване на имотите чрез търг/конкурс от началник отдел ОС (юрист при отсъствие на началника; съгласуване за законосъобразност на тръжните/конкурсните документи от юрист на общината с полагане са подпис; съгласуване от юрист на общината на заповедта за откриване на търга/конкурса за наличие на акт за общинска собственост на имота, влязло в сила решение на общинския съвет, включване на имота в годишната програма по чл. 8, ал. 9 от ЗОС и спазване вида на процедурата за отдаване на имота; съгласуване за законосъобразност на заповедта за класиране на участниците и определяне на наемател с юрист на общината; съгласуване за законосъобразност от юрист на договора за отдаване под наем на имот - общинска собственост са изпълнявани и документирани в съответствие с определения в организацията ред.

През одитирания период тези контролни дейности не са достатъчно ефективни и не са предотвратили, разкрили и коригирали несъответствията/нарушенията на правната рамка;

б) контролната дейност за съгласуване с юрист на общината за законосъобразност на заповедта на кмета на общината за назначаване на комисия, чрез полагане на подпис не е прилагана. В резултат при провеждане на девет публични конкурса в комисията не е включен кмета на кметството, на чиято територия е имота, предмет на конкурса и сключените договори са незаконосъобразни[850].

3.11. Съгласно чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, могат да се отдават под наем от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

Съгласно чл. 56, ал 1 и ал 2 от ЗУТ (ред. ДВ, бр. 108 от 29.12.2018 г.), върху поземлени имоти могат да се поставят премествaеми увеселителни обекти и премествaеми обекти за търговски и други обслужващи дейности - павилиони, кабини, маси, зарядни колонки за

[848] Одитни доказателства №№ III-10, III-87 - III-89
[849] Одитно доказателство № III-16
[850] Одитни доказателства №№ III-16, III-55 и III-56

електрически превозни средства, както и други елементи на градското обзавеждане (спирки на масовия градски транспорт, пейки, осветителни тела, съдове за събиране на отпадъци, чешми, фонтани, часовници и други) за които се издава разрешение за поставяне по ред, установен с наредба на общинския съвет, а за държавни и общински имоти - и въз основа на схема, одобрена от главния архитект на общината. По реда на чл. 14, ал. 3 и чл. 20, ал. 1 от Наредба № 10 от 2018 г. (отм.) и чл. 23, ал. 1 от Наредба № 10 от 2019 г., главният архитект на Община Несебър одобрява схемата и издава разрешение за поставяне за преместваеми обекти върху свободни площи, общинска собственост.

За ползването на общинските терени се заплаща местна такса по чл. 6, буква „б“ от ЗМДТ, за ползване на пазари, тържища, панаири, тротоари, площади и улични платна, определена по размер в наредбата по чл. 9 от ЗМДТ (НОАМТЦУ) или чрез отдаване под наем. на определените за поставяне места съгласно наредбата на общинския съвет по чл. 8, ал. 2 от ЗОС (НРПУРОИ).

Налице са две отделни процедури, едната по отдаване под наем на имот - общинска собственост по реда на Глава шеста Провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси от НРПУРОИ и втората процедура по издаване на разрешение за поставяне на преместваем обект въз основа на одобрена схема от главния архитект на общината по ред и условия, определени в наредбата по чл. 56, ал. 2 от ЗУТ. Редът за отдаване под наем на общински имот е различен от реда, по който се издава разрешението за поставяне на преместваем обект и не може да го замести, а само да го предхожда. При поставяне на преместваеми обекти върху недвижими имоти - общинска собственост, е приложима процедурата по реда на Глава шеста Провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси от НРПУРОИ.

Съгласно чл. 8, ал. 4 от ЗОС, предоставянето под наем и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено друго. Доколкото ЗУТ, не определя изричен, друг ред за отдаване под наем на тези имоти, не е налице изключение от правилото на чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, независимо от това дали върху поземленият имот се поставя преместваем обект на основание чл. 56 от ЗУТ или се отдава под наем с друга цел.

През одитирания период, на основание чл. 23, ал. 1 от Наредба № 10 от 2019 г., във връзка с чл. 56 от ЗУТ, от главния архитект на Община Несебър са издадени 118 бр. разрешения за поставяне на преместваеми обекти върху общински терени (2019 г. – 44 бр. и 2020 г. – 74 бр.)[851].

Одитните процедури са изпълнени въз основа на нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. При одита са проверени 20 бр. (2019 г. – 10 бр. и 2020 г. – 10 бр.) разрешения за поставяне на преместваеми обекти тип павилиони и модулни обекти с презназначение за хранителни и/или промишлени стоки, собственост на лицата[852].

3.11.1. Отдел „Търговия“/дейност „Търговия на открито и рекламно-информационни елементи (РИЕ)“ е отговорното звено за събиране на задълженията и за контрол върху дейностите, свързани с функционирането на преместваеми обекти на градското обзавеждане[853]. В Раздел V от Правилника за организация и работа на дейност „Търговия на открито и РИЕ“, утвърден със заповед от 02.03.2020 г. на кмета на общината[854], е възложена дейността по събиране на дължимите суми по разрешения за поставяне на временни преместваеми обекти върху общински терени по реда на Наредба № 10 от 2019 г., контролът върху функционирането на обектите и действията при установяване на нередности.

[851] Одитни доказателства №№ III-4, III-87, III-88 и III-90
[852] Одитни доказателства №№ III-91 - III-94
[853] в сила от 02.03.2020 г. във връзка с УПОА, утвърден със Заповед № 258 от 02.03.2020 г.
[854] Заповед № 260 от 02.03.2020 г. на кмета

До утвърждаване на правилника в общинската администрация писмено не е определен ред за събиране на сумите по разрешенията за поставяне на временни преместваеми обекти върху общински терени и осъществяването на контрол[855].

3.11.2. За ползването на терените е регламентирана „цена на услуга“, определена според зоната/селището за разполагане на обекта в кв.м./ден или кв.м./месец, по реда на чл. 126-чл. 128 от НОАМТЦУ. Съгласно чл. 128а от НОАМТЦУ (ред. Решение № 162 от 23.06.2020 г. на общинския съвет), размерът на цените на услуги по чл. 125 – чл. 128 е дължим за активния туристически сезон, като за активен сезон се счита периодът от 1 юли до 31 август на съответната година. През останалия период е определено работещите обекти да заплащат 55 на сто от размера на съответната цена на услуга за кв.м., а неработещите през същия период – 2 на сто.

Намалението по чл. 128а от НОАМТЦУ е приложено за целия одитиран период, в несъответствие с чл. 126 – чл. 128 от НОАМТЦУ.

По информация на секретаря на общината, при повторното публикуване за обществено обсъждане на Портала за обществени консултации[856] на 09.11.2018 г. е допусната техническа грешка в проекта на НОАМТЦУ (не е пренесен текста на чл. 128 а, когато в чл. 125-128 са пренесени от Раздел II. Такси за ползване на пазари, тържища, панаири, тротоари, площади и улични платна и терени с друго предназначение). Проектът е приет с този пропуск. С Решение № 162 от 23.06.2020 г. на общинския съвет[857] несъответствието е отстранено, със създаването на нов чл. 128а в НОАМТЦУ[858].

3.11.3. За терените, върху които са поставени преместваемите обекти не са проведени публични търгове/публично оповестени конкурси и договори за наем, в нарушение на чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС[859].

3.11.4. В чл. 13 от Правилника за организация и работа на дейност „Търговия на открито и РИЕ“ е определено да се предава препис с влязло в сила решение на общинския съвет по одобрените схеми за поставяне на преместваеми обекти върху общински терени на началника на дейност „Търговия на открито и РИЕ“. В тридневен срок от издадено разрешение за поставяне върху общински терен служителят от отдел „Устройство на територията“ (отдел УТ), който отговаря за преписката предава копие на разрешението за поставяне на дейност „Търговия на открито и РИЕ“. Не е определен ред за осъществяване на контрол на процеса по предаване.

В дейност „Търговия на открито и РИЕ“ са предадени одобрени схеми и копия на проверените разрешения за поставяне. От общо издадените разрешения за поставяне на преместваеми обекти – тип павилиони и модулни обекти, 10 бр. разрешения[860] (2019 г. – девет бр. и 2020 г. – един бр.) не са предадени в дейност „Търговия на открито и РИЕ“ за събиране на задълженията и за контрол върху функционирането на обектите.

Издадените разрешения от 2019 г. за разрешения срок и площ за поставяне на преместваемите обекти са за 85 958,21 лв. За разрешението от 03.06.2020 г. не може да се определи задължение, предвид чл. 128а от НОАМТЦУ, в сила от 23.06.2020 г.[861] за заплащане

---

[855] Одитни доказателства №№ III-95 и III-96
[856] https://www.strategy.bg/PublicConsultations
[857] Решение № 162 от 23.06.2020 г. на общинския съвет
[858] Одитни доказателства №№ III-6, III-96 - III-98
[859] Одитно доказателство № III-56
[860] Разрешения №№ 96 от 22.05.2019 г., 97 от 22.05.2019 г., 105 от 22.05.2019 г., 108 от 22.05.2019 г., 109 от 22.05.2019 г., 123 от 24.06.2019 г., 125 от 02.07.2019 г., 148 от 17.07.2019 г., 173 от 30.07.2019 г., 77 от 03.06. 2020 г.
[861] Разрешение № 77 от 03.06.2020 г.

две на сто за неработещ период. Поради липса на определен ред за осъществяването на контрол при предаване на разрешенията, са пропуснати приходи за общинския бюджет[862].

3.11.5. Съгласно чл. 15 от Правилника за организация и работа на дейност „Търговия на открито и РИЕ“, за всяко разрешение за поставяне служителите на звеното извършват начална проверка на място, при която с констативен протокол отразяват функционирането на обекта, квадратурата, срока на разрешението за поставяне и дължимите суми по НОАМТЦУ. Констативните протоколи се завеждат в административно – информационната система на общината за контрол на събираемостта на дължимите суми. Задълженията се заплащат месечно от 20-то до 30-то число на предходния месец.

При одита е установено:

а) от служителите на звеното не са изпълнени задълженията за извършване на проверки на място, изготвяне на констативни протоколи, определяне на задължение за завеждане в административно – информационната система на общината /друг електронен масив за контрол на събираемостта, в несъответствие с чл. 15 от Правилника за организация и работа на дейност „Търговия на открито и РИЕ“.

Аналогично, за издадените разрешения за поставяне преди утвърждаването на Правилника за организация и работа на дейност „Търговия на открито и РИЕ“ (02.03.2020 г.), в общината не е създадена база данни с информация за задълженията;

б) към разрешенията за поставяне са съхранени фискални бонове, приходни квитанции и банкови документи от извършените плащания. Не във всички случаи е документиран периода, за който е платено;

в) за обектите по 14 бр. разрешения за поставяне (2019 г. – осем бр. и 2020 г. – шест бр.) е платено за цялата година, включително за месеците преди издаване на разрешенията за поставяне, в резултат на което може да се обоснове извод, че обектите са налични целогодишно в терените, в несъответствие с чл. 56, ал. 2 от ЗУТ и чл. 3 от Наредба № 10 от 2019 г., съгласно които обектите се поставят въз основа на разрешение за поставяне[863].

3.11.6. Съгласно чл. 16, ал. 1 от Правилника за организация и работа на дейност „Търговия на открито и РИЕ“, лицата получили разрешение за поставяне по реда на Наредба № 10 от 2019 г. нямат право да променят предназначението им и са длъжни да ги демонтират и премахнат след изтичане на срока на разрешението за поставяне.

За три обекта[864] са съставени протоколи в резултат на осъществения текущ контрол във връзка с функционирането на обектите. За 17 бр. обекти в общинската администрация няма документи, удостоверяващи осъществяването на текущ контрол[865].

Отдаването под наем на нежилищни имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

4. Отдаване под наем на земеделски земи – общинска собственост след провеждане на публичен търг/ конкурс *(ниви и мери, пасища и ливади)*

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ, ПвП, НРУПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са проведени пет публични търгове за отдаване под наем и аренда земеделски земи (ниви) (за 2019 г. - един и за 2020 г . - четири) и два търга за отдаване

[862] Одитни доказателства №№ III-6, III-95 - III-97
[863] Одитни доказателства №№ III-91, III-92, III-95 - III-97
[864] Разрешения №№ 8 от 11.03.2020 г., 14 от 11.03.2020 г. и 16 от 11.03.2020 г.
[865] Одитни доказателства №№ III-91, III-92, III-95 - III-97

под наем на мери, пасища и ливади за 2020 г.[866], които са проверени при одита.

4.1. Отдаване под наем и аренда на земеделски земи – ниви след провеждане на публичен търг/ конкурс

Съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите по ал. 6, т. 4, под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда.

Публичните търгове за отдаване под наем и аренда на земеделски земи са проведени въз основа на решения от 16.05.2019 г., 07.02.2020 г., 24.04.2020 г., 23.06.2020 г. и 12.08.2020 г. на общинския съвет[867] и заповеди от 07.06.2019 г., 27.05.2020 г., 28.07.2020 г. и 10.09.2020 г. на кмета/заместник-кмета на общината[868].

4.1.1.При одита е установено съответствие при провеждането на публичните търгове с изискванията на ЗСПЗЗ и НРПУРОИ по отношение на[869]:

а) приемането на решенията на общинския съвет;

б) издаването на заповедите на кмета на общината за провеждане на търговете, в т.ч. определянето на началната тръжна цена в съответствие с приетата от общинския съвет;

в) обявяването на търговете;

г) съставянето протоколите от комисиите и предаването им на кмета на общината;

д) издаването на заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник и съобщаване на заповедта;

е) сключването на договорите;

ж) заплащане на годишния наем/аренда, прихващане и прехвърляне на депозита на спечелилия по приходната сметка на общината;

з) съдържанието на договора и вписването му в Службата по вписванията гр. Несебър АВп – изискването на чл. 112, буква „е“ ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп.

4.1.2. Съгласно чл. 68, ал. 4 от НРПУРОИ[870] в зависимост от вида на сделката, се изготвя типова документация за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси.

4.1.2.1. В чл. 68, ал. 4, буква“А“, т. 8 и буква „Б“, т. 7 от НРПУРОИ е определено, че документацията *може да съдържа* информация за време и начин за оглед на обекта.

В утвърдената документация за провеждането на търговете, в заповедта за откриване на търга и в обявите за търговете не се съдържа информация за време и начин за оглед на обекта. Не е ясно по какъв начин кандидатите могат да посетят имота на място. Причина за установеното е предвидената условна възможност в чл. 68, ал. 4 от НРПУРОИ за съдържанието на документацията - *„може да съдържа“*. Неизвършването на оглед преди провеждането на търга създава предпоставки/риск впоследствие да не бъде сключен договор със спечелилия/класирания на второ място, което в разглежданите случаи не се е проявило[871].

---

[866] Одитни доказателства №№ III-54 и III-99

[867] Решение № 1056 от Протокол № 38 от 16.05.2019г., в сила от 06.06.2019г.; Решение № 71 от Протокол № 4 от 07.02.2020г., в сила от 02.03.2020г.; Решение № 123 от Протокол № 6 от 24.04.2020г., в сила от 19.05.2020г.; Решение № 175 от Протокол № 7 от 23.06.2020 г., в сила от 15.07.2020 г.; Решение № 210 от Протокол № 8 от 12.08.2020г., в сила от 03.09.2020г.

[868] Заповеди №№ 916 от 07.06.2019 г., 506 и 507 от 27.05.2020 г., 1070 от 28.07.2020 г. и 1360 от 10.09.2020 г. на кмета/заместник-кмета на общината

[869] Одитни доказателства №№ III-4, III-100 и III-101

[870] Одитно доказателство № III-4

[871] Одитни доказателства №№ III-100 и III-102 – III-105

4.1.2.2. При всички случаи, тръжната документация е утвърдена след издаване на заповедта за отриване на процедурата (от два до три работни дни по-късно), в деня на публикуване на заповедта за откриване на търга в местен ежедневник и в един случай[872] и в деня на оповестяване на интернет страницата на общината.

Във всички проверени случаи оповестяването на таблото за обяви в сградата на общинската администрация е в деня на издаване на заповедите за обявяване на търга, а в четири от тях търга е оповестен на интернет страницата на общината преди утвърждаване на тръжната документация от един до два работни дни. Поради наложената практика, с по-късното утвърждаване на документацията са създадени условия за възпрепятствано закупуване на тръжна документация от потенциален кандидат, предвид липсата на утвърдена тръжна документация. Видно от протоколите за провеждането на търговете за всеки от тях е регистриран само по един участник[873].

4.1.3. Съгласно чл. 111 от ЗМДТ, по производства за настаняване под наем на общински имоти се заплаща такса за административни услуги. В Наредба 11 за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги на територията на Община Несебър не е определена такса по производства за настаняване под наем чл. 111 от ЗМДТ. В НРПУРОИ не е определено възстановяване на разходи за пазарна оценка на имотите при отдаване под наем/аренда.

При трите проверени търга за отдаване под наем и двата търга за отдаване под аренда на земеделски земи от заинтересовани лица са подадени заявления с изразено желание за наемане под наем/аренда на общински имоти[874]. При обявяването на търговете е възложено изготвяне на пазарни оценки от независими оценители.

От заявителите са възстановени на общината сумите за заплащането на пазарните оценки, в общ размер 900 лв., без нормативно основание за това[875]. Със същите заявители в последствие са сключени договори за отдаване под наем/аренда на имотите. Незаконосъобразно предявените искания за възстановяване на сумите за пазарните оценки са в резултат от грешното прилагане по аналогия на чл. 35, ал. 3 от НРПУРОИ[876].

4.1.4. При два от търговете имотите, обект на отдаване под наем/аренда, са на територията на гр. Несебър. При останалите три търга[877] имотите са на територията на с. Оризаре и с. Тънково.

В Заповеди №№ 720 от 22.06.2020 г. (за първа дата на търга), 767 от 29.06.2020 г. (за втора дата на търга), 1293 от 19.08.2020 г. и 1457 от 09.10.2020 г. на кмета на общината за определяне състава на комисиите по търговете не са включени кметовете на кметствата Оризаре и Тънково или определен от него служител от кметството, в нарушение на чл. 8, ал. 7 от ЗОС, чл. 72, ал. 2 от НРПУРОИ, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно законосъобразното управление на публичните средства.

Една от причините за това е неосъществяването на предварителен контрол за законосъобразност – несъгласуване от юрисконсулт на общината на проекта на заповедите за

---

[872] Заповед № 916 от 07.06.2019 г. на кмета на общината

[873] Одитни доказателства №№ III-100 и III-107

[874] Одитни доказателства №№ III-100 и III-101

[875] Одитни доказателства №№ III-100 и III-108

[876] „Физическите и юридически лица, направили предложение за разпореждане с имот - частна общинска собственост заплащат на каса/и или по сметка на общината разноските по изготвяне и актуализация на пазарните оценки възложени по реда на чл. 22 ал. 3 от ЗОС“

[877] Търг, обявен със Заповед № 506 от 27.05.2020 г., за отдаване под наем на ПИ 53822.12.5 по КК на с. Оризаре, за животновъден комплекс; търг, обявен със Заповед № 1070 от 28.07.2020 г., за отдаване под наем на ПИ 73571.48.204 по КК на с. Тънково и търг, обявен със Заповед № 1360 от 10.09.2020 г., за отдаване под аренда на ПИ 73571.49.21 по КК на с. Тънково, овощна градина;

определяне на комисия. В резултат на това незаконосъобразно са сключени три договора (два договора за наем за срок от 10 години[878] и един договор отдаване под аренда за срок от 12 години[879]), на обща стойност за срока на действие на договорите - 9 584 лв.[880].

4.1.5. Петте Договора №№ 57 от 11.07.2019 г., 177 от 22.10.2020 г., 56 от 30.06.2020 г., 63 от 03.07.2020 г. и 161 от 15.09.2020 г. са сключени преди влизане в сила на издадените заповеди на кмета на общината за определяне на наемател/арендатор, в нарушение на чл. 90 от АПК, съгласно който административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 от АПК (14 – дневен срок). По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила административен акт, биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му. Причината за нарушението е осъществяването на неефективен предварителен контрол преди сключване на договорите за отдаване под наем/аренда от юрисконсулт на общината. Общата стойност на договорите за срока на действие е 29 381,02 лв.[881].

4.1.6. Съгласно чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ, при сключване на договори за наем или аренда след търг/конкурс за имоти, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой по чл. 5, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.02.2015 г. за критериите за допустимост на земеделските площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ, не се дължи заплащане на наемна цена, съответно арендно плащане за една стопанска година от сключването на договора.

При определяне условията на петте търга за отдаване на земеделските земи в тръжната документация/проекто-договора не е посочено, че при сключване на договорите, за имотите които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой не се дължи заплащане на наемна цена/арендно плащане за една стопанска година от сключването на договора.

Отдадените имоти не са проверявани от общинската администрация дали изцяло или частично не попадат в специализиран слой, в несъответствие с изискванията на чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ.

По информация на одитираната организация, към момента на одита не може да бъде установено за съответните периоди дали имотите изцяло или частично не са попадали в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой. Поради това при одита не са изследвани обстоятелствата, за кои от наемателите не са приложени нормативно заложените облекчени условия при формиране на наема/арендното плащане[882].

4.1.7. В чл. 5 от договорите за отдаване под аренда са определени задълженията на общината да предаде на арендатора обектите на договора в състояние, което отговаря на ползването им; арендуваните обекти се предават по опис, подписан между страните, който е неразделна част от договора и съдържа точно описание на вида на арендуваните имоти, техните характеристики, както и действителното им състояние. За сключените два договора за аренда са съставени протокол-опис с вида на арендуваните имоти, техните характеристики и състояние[883].

---

[878] Договори №№ 63 от 03.07.2020 г. и 161 от 15.09.2020 г.
[879] Договор № 177 от 22.10.2020 г.
[880] Одитни доказателства №№ III-4, III-100, III-103, III-104 и III-106
[881] Одитни доказателства №№ III-100, III-102 – III-106
[882] Одитни доказателства №№ III-100 и III-101
[883] Одитно доказателство № III-101

Отдадените под наем имоти не са предадени с приемо-предавателен протокол, в несъответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и чл. 86, ал. 2 от НРПУРОИ[884].

Установеното е в резултат на неизпълнение на задължения от служителите на отдел ОС. Липсата на подписани приемо-предавателни протоколи, неотразяващи действителното състояние на имота при подписване на договора, създават предпоставки от последващи възражения/правни спорове с наемателите текущо при ползването им/при връщане на имотите.

4.1.8. Съгласно чл. 4, ал. 1 от ЗАЗ, минималният срок на договора за аренда е пет стопански години, а съгласно § 2, т. 3. от Допълнителните разпоредби на ЗАЗ - „стопанска година“ е времето от 1 октомври на текущата година до 1 октомври на следващата година.

В проекто-договорите на обявените търгове за отдаване под аренда не е посочено, че сключването на договорите следва да е в стопански години. Договорите за аренда са сключени за срок от 12 години, не за стопански години, от деня на подписването им (считано от 11.07.2019 г. и 22.10.2020 г.), в несъответствие с чл. 4, ал. 1 от ЗАЗ във връзка с § 2, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗАЗ.

При така сключените договори, Договор № 57 от 11.07.2019 г. изтича на 11 юли, т.е. два месеца и половина преди изтичане на стопанската година. Това би създало затруднения на арендатора за прибиране на реколтата и възможност за предявяване на претенции към общината за заплащане на обезщетение за неприбрана реколта. Причината е осъществяването от юрисконсулта на неефективен предварителен контрол за законосъобразност при съгласуване на тръжната документация, част от които е проекто-договора при отдаване на имоти под аренда[885].

4.1.9. В договорите за наем и аренда са определени срокове за плащане на годишните наеми/арендни плащания, включени са клаузи за начисляване на законни лихви при закъснения, задължения и неустойки за арендаторите в защита интересите на общината. Наемната/арендната цена за първата година е платена преди сключване на договорите.

Съгласно чл. 8, ал. 1 от ЗАЗ, арендаторът е длъжен да извърши арендното плащане в уговорения вид и срокове. Съгласно чл. 3.3 от Договор № 57 от 11.07.2019 г. арендното плащане се дължи на една вноска, която се плаща до края на месец юли на съответната година, а съгласно чл. 3.4 от договора при неплащане на арендната цена в срок се начислява законовата лихва.

За 2020 г. не е платена арендната вноска по договора от 11.07.2019 г., в размер 1 611,41 лв. Съгласно т. 2 от Решение № 131 от 24.04.2020 г. на общинския съвет във връзка с обявеното извънредно положение поради разпространението на COVID-19 не следва да се начисляват лихви за просрочие за дължимите наемни цени за всички наематели, ползватели или арендатори на общински жилищни и нежилищни имоти, считано от обявяването на извънредното положение до окончателното им плащане до 31.12.2020 г., както и да не се предприемат действия по прекратяването на договорите, поради неплащане на наемната цена в договорените срокове до края на 2020 г. Арендната вноска е заплатена след одитирания период - на 03.08.2021 г.

Отдаването под наем и аренда на земеделски земи –ниви след провеждане на публичен търг е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

4.1.10. През одитирания период е сключен Анекс № 170 от 30.09.2020 г. за удължаване на срока на Договор № 2 от 08.02.2010 г. за отдаване под аренда на ПИ 73571.6.183 по КК на с. Тънково - овощна градина, без провеждане на търг/конкурс.

---

[884] Одитни доказателства №№ III-4 и III-100

[885] Одитни доказателства №№ III-100, III-102 и III-103

При одита е установено:

а) преди одитирания период, след проведен търг за отдаване под аренда на земеделска земя, е сключен Договор от 08.02.2010 г. за създаване и отглеждане на овощни насаждения за срок от 10 стопански години – 5 702 кв.м. идеални части от поземлен имот с кадастрален идентификатор 73571.6.33 по КК на с. Тънково, нива, девета категория, с обща площ 7 702 кв.м.

През 2013 г. имотът е разделен на три имота и на 02.12.2013 г. са съставени три отделни акта за частна общинска собственост [886] - за „овощна градина“ на площ 5 702 кв. м., и за „друг вид земеделска земя“ на площ по 1 000 кв. м. всяка.

След разделяне на имотите е сключен Анекс № 18 от 01.04.2014 г. във връзка с новия АОС, като в анекса е записан новият поземлен имот с кадастрален идентификатор 73571.6.183 по КК на с. Тънково, с начин на трайно ползване (НТП) „овощна градина“, с площ 5 702 кв.м.[887];

б) съгласно чл. 54, ал. 3, т. 4 от НРПУРОИ, срокът на правото на ползване се определя от общинския съвет и не може да бъде по-дълъг от 10 години, освен: т.4 в случаите на предоставяне под аренда на земеделски земи по ЗАЗ – максималния срок се определя от общинския съвет.

С Решение № 212 от 12.08.2020 г. на общинският съвет е дадено съгласие срока на Договор № 2 от 08.02.2010 г. и Анекс № 18 от 01.04.2014 г. да бъде продължен с десет стопански години срещу нова годишна арендна цена 366,78 лв. (без ДДС). Решението е прието на основание чл. 18 от ЗАЗ[888] и чл. 54, ал. 3, т. 4 от НРПУРОИ[889].

Основанието за сключване на анекса – чл. 54, ал. 3, т. 4 от НРПУРОИ е неприложимо, поради противоречие на разпоредбата с чл. 39 от ЗОС, тъй като отдаването под аренда не е разпоредителна сделка, каквото е правото на ползване (*описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 1.3.2 от доклада);*

в) съгласно чл. 24а, ал. 6, т. 1 от ЗСПЗЗ, земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс, т.1. когато са заети с трайни насаждения. Към датата на вземане на решението на общинския съвет в имота вече са създадени трайни насаждения – овощна градина и е следвало да бъде приложена предвидената в чл. 24а, ал. 6, т. 1 от ЗСПЗЗ процедура за сключване на нов договор без провеждане на търг/конкурс, вместо да се променят условията на договора (цена и срок), определени след провеждане на търг.

През одитирания период е сключен Анекс № 170 от 30.09.2020 г. към договора от 08.02.2010 г., в нарушение на чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, поради промяна на условията на договора, сключен след провеждане на търг. Причината за установеното нарушение е осъществяването на неефективен предварителен контрол от началника на отдел ОС при съгласуване на докладната записка до общинския съвет и несъответствие на текста на чл. 54, ал. 3, т. 4 от НРПУРОИ с чл. 39 от ЗОС[890];

г) нова арендна цена е определената въз основа на изготвена пазарна оценка от 21.07.2020 г. От арендатора е възстановена на общината сумата за заплащането на изготвената пазарна оценка, в размер 150 лв., без нормативно основание за това. Предявеното искане за

---

[886] Акт за частна общинска собственост N 5497 от 02.12.2013 г. за ПИ 73571.6.183 на площ от 5702 кв.м. с НТП „овощна градина“, Акт за частна общинска собственост № 5498 от 02.12.2013 г. за ПИ 73571.6.181 на площ от 1000 кв.м. с НТП „друг вид земеделска земя“ и Акт за частна общинска собственост № 5499 от 02.12.2013 г. за ПИ 73571.6.182 на площ от 1000 кв.м. с НТП „друг вид земеделска земя“

[887] Одитни доказателства №№ III-100 и III-109

[888] Продължаването на арендния договор се извършва в писмена форма с нотариална заверка на подписите и се вписва в службите по вписванията и в регистъра на съответната общинска служба по земеделие

[889] Срокът на правото на ползване се определя от общинския съвет и не може да бъде по-дълъг от 10 години, освен: т.4 в случаите на предоставяне под аренда на земеделски земи по ЗАЗ – максималния срок се определя от общинския съвет

[890] Одитни доказателства №№ III-4, III-100 и III-109

възстановяване на сумата за пазарна оценка е в резултат от грешното прилагане по аналогия на чл. 35, ал. 3 от НРПУРОИ[891].

4.1.11. При одита е изследвано състоянието на вътрешния контрол при отдаването под наем на имоти - общинска собственост чрез публичен търг/конкурс, с цел установяване до каква степен въведените контролни дейности в процеса гарантират минимизирането на рисковете и е установено:

а) контролни дейности, въведени с Вътрешните правила за предварителен контрол[892] на актовете на кмета на общината: съгласуване на докладната записка на заместник-кмета на общината до общинския съвет от началника на отдел ОС, съгласуване на заповедите на кмета на общината за обявяване на търга, за определяне на комисия и за определяне на спечелилия участник, тръжната документация и договора от юрисконсулт на общината са изпълнявани и документирани в съответствие с определения в организацията ред.

През одитирания период контролните дейности са прилагани непрекъснато и последователно, но не са били достатъчно ефективни и не са предотвратили, разкрили и коригирали несъответствията/ нарушенията на правната рамка;

б) контролната дейност за съгласуване за законосъобразност на заповедта за назначаване на комисия с юрист на общината чрез полагане на подпис не е прилагана. В резултат на неосъществяването на предварителен контрол при провеждане на три от търговете в състава на комисията не са включени кметовете на населените места и са сключени незаконосъобразни договори[893].

4.2. Отдаване под наем на мери, пасища и ливади след провеждане на публичен търг/ конкурс

Съгласно чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ, останалите свободни пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се отдават под наем чрез търг, в който се допускат до участие само собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на Българската агенция по безопасност на храните (БАБХ). Търговете се провеждат от кмета на общината – за земите от общинския поземлен фонд. Договорите се сключват за една стопанска година. Съгласно чл. 37и, ал. 14 от ЗСПЗЗ, останалите след провеждане на търга по ал. 13 свободни пасища, мери и ливади се отдават чрез търг на собственици на пасищни селскостопански животни и на лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние, по ред, определен в правилника за прилагане на закона. Договорите се сключват за една стопанска година.

Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите е определен в Глава шеста от НРПУРОИ.

4.2.1. През 2019 г. за публичните търгове за отдаване под наем на мери, пасища и ливади по чл. 37и, ал. 13 и ал. 14 от ЗСПЗЗ, въз основа на решение от 18.02.2019 г. на общинския съвет[894] и заповеди от 11.07.2019 г. и 13.08.2019 г. на кмета на общината[895], не са подадени заявления за участие, поради което търговете са прекратени със заповеди на кмета на общината[896].

В съответствие с чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ и решение от 24.04.2020 г. на общинския

---

[891] Одитни доказателства №№ III-4, III-100 и III-109 (стр. 30)
[892] Одитно доказателство № III-16
[893] Одитни доказателства № III-100 и III-101
[894] Решение № 987 от 18.02.2019 г. на Общинския съвет - Несебър
[895] Заповеди №№ 1239 от 11.07.2019 г. и 1511 от 13.08.2019 г. на кмета на общината
[896] Одитни доказателства №№ III-110 и III-111

съвет[897], поземлените имоти – пасища, мери и ливади общинска собственост, останали непредоставени под наем след приключване на процедурите по чл. 37и, ал. 6, ал. 7, ал. 13 и ал. 14 от ЗСПЗЗ, са обявени за общо ползване и са определени да се ползват за паша от общоселските стада безвъзмездно. Списъкът на пасищата, мерите и ливадите за общо ползване е публикуван на интернет страницата на общината и на таблото за обяви, в съответствие с решенията на общинския съвет[898].

През 2020 г. публичните търгове за отдаване под наем на мери, пасища и ливади по чл. 37и, ал. 13 и ал. 14 от ЗСПЗЗ са проведени въз основа на решение от 24.04.2020 г. на общинския съвет[899] и заповеди от 28.07.2020 г. и 27.08.2020 г. на кмета на общината[900].

4.2.2. При одита е установено съответствие при провеждането на публичните търгове с изискванията на ЗСПЗЗ и НРПУРОИ по отношение на[901]:

а) приемането на решенията на общинския съвет;

б) издаването на заповедите на кмета на общината за провеждане на търговете, в т.ч. определянето на началната тръжна цена в съответствие с приетата от общинския съвет;

в) обявяването на търговете;

г) съставянето протоколите от комисиите и предаването им на кмета на общината;

д) издаването на заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник и съобщаване на заповедта;

е) сключването на договорите;

ж) заплащане на годишния наем, прихващане и прехвърляне на депозита на спечелилия по приходната сметка на общината;

з) съдържанието на договора и вписването му в Службата по вписванията гр. Несебър АВп – изискването на чл. 112, буква „е“ ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп.

4.2.3. Съгласно чл. 68, ал. 4 от НРПУРОИ[902], в зависимост от вида на сделката, се изготвя типова документация за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси.

а) в чл. 68, ал. 4, буква „А“, т. 8 и буква „Б“, т. 7 от НРПУРОИ е определено, че документацията може да съдържа информация за време и начин за оглед на обекта.

Утвърдената документация за провеждането на търговете, заповедта за откриване на търга и обявата не съдържат информация за време и начин за оглед на обекта и не е ясно по какъв начин кандидатите могат да посетят имота на място. Причина за установеното е предвидената условна възможност в чл. 68, ал. 4 от НРПУРОИ за съдържанието на документацията - „може да съдържа“. Неизвършването на оглед преди провеждането на търга създава предпоставки/риск впоследствие да не бъде сключен договор със спечелилия/класирания на второ място, което в разглежданите случаи не се е проявило[903];

б) тръжната документация за двата търга е утвърдена след издаване на заповедта за отриване на процедурата (един и два работни дни по-късно), в деня на публикуване на заповедта за откриване на търга в местен ежедневник. Оповестяването на таблото за обяви в сградата на общинската администрация и на интернет страницата на общината е преди утвърждаване на тръжната документация - един и два работни дни. Поради наложената практика в общината, с по-късното утвърждаване на документацията са създадени условия за

---

[897] Решение № 128 от 24.04.2020 г. на Общинския съвет - Несебър
[898] Одитни доказателства №№ III-110, III-111, III-114 и III-115
[899] Решение № 128 от 24.04.2020 г. на Общинския съвет - Несебър
[900] Заповеди №№ 1071 от 28.07.2020 г. и 1320 от 27.08.2020 г. на кмета на общината
[901] Одитни доказателства №№ III-4, III-110 - III-111
[902] Одитно доказателство № III-4
[903] Одитни доказателства №№ III-110, III-112 и III-113

възпрепятствано закупуване на тръжна документация от потенциален кандидат, предвид липсата на утвърдена тръжна документация. С регистрираните участници са сключени договори[904].

4.2.4. Обявените имоти за отдаване под наем са в землищата на 13 селища[905] в гр. Несебър и кметствата.

В заповедите от 19.08.2020 г., 26.08.2020 г., 16.09.2020 г. и 24.09.2020 г. на кмета/заместник-кмета на общината[906] за определяне на комисиите за провеждането на двата търга и за двете дати (19.08.2020 г., 26.08.2020 г., 16.09.2020 г. и 24.09.2020 г.) не са включени кметовете на кметства или определени от тях служители. Имотите, за които са подадените заявления за участие, при първия търг са в землището на с. Гюльовца, а при втория търг са в землището на с. Кошарица.

Нарушени са чл. 8, ал. 7 от ЗОС, чл. 72, ал.2 от НРПУРОИ, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно законосъобразното управление на публичните средства. В резултат търговете са проведени в нарушение с изискванията на правната рамка по ЗОС, НРПУРОИ и ЗФУКПС. Сключени са три договора[907], на стойност 1 540,86 лв.[908].

Една от причините за това е неосъществяването на предварителен контрол за законосъобразност – несъгласуване на проекта на заповедите за определяне на комисия от юрисконсулт на общината.

4.2.5. За определяне на спечелилите участници са издадени заповеди на кмета на общината, съобщени на лицата в съответствие с изискванията на чл. 60, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г. и ДВ, бр. 77 от 2018 г.), а за останалите позиции са издадени заповеди за прекратяване на търговете от кмета/заместник-кмета на общината, поради липса на участници.

В резултат на проведените търгове са сключени три договора[909], за срок от една стопанска година, с които са отдадени 14 имота - пасища, мери и ливади.

При одита е установено:

а) с двама от участниците са сключени Договори №№ 160 от 15.09.2020 г. и 171 от 30.09.2020 г., на обща стойност 642,82 лв.. Договорите са сключени, незаконосъобразно преди влизане в сила на заповедите на кмета на общината. Заповедите не са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени, т.к. са сключени договори. Нарушени са чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички ръководени от тях структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. Причината е осъществяването от юрисконсулта на общината на неефективен предварителен контрол за законосъобразност преди сключване на договорите за отдаване под наем[910];

б) с третия участник договорът е сключен след заплащане на определения годишен наем за 12 от имотите, от общо 13 имота, за които е спечелил търга. Участникът не е заплатил определеният годишен наем за ПИ 39164.18.222 пасище 281 052 кв.м., в размер 1 967,36 лв. и този имот не е включен в договора. В съответствие с чл. 85, ал. 2 от НРПУРОИ, депозитът за

---

[904] Одитни доказателства №№ III-110 и III-111

[905] Баня, Гюльовца, Емона, Козница, Кошарица, Оризаре, Паницово, Приселци, Равда, Ракитово, Тънково, Несебър и Обзор

[906] Заповеди №№ 1292 от 19.08.2020 г., 1312 от 26.08.2020 г., 1379 от 16.09.2020 г. и 1398 от 24.09.2020 г. на кмета/заместник-кмета на общината

[907] Договори №№ 160 от 15.09.2020 г., 171 от 30.09.2020 г. и 176 от 22.10.2020 г.

[908] Одитни доказателства №№ III-4, III-110 - III-113

[909] Договори №№ 160 от 15.09.2020 г., 171 от 30.09.2020 г. и 176 от 22.10.2020 г.

[910] Одитни доказателства №№ III-110, III-112 и III-113

имота е задържан[911].

4.2.6. Отдадените под наем имоти не са предадени с приемо-предавателен протокол, в несъответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и чл. 86, ал. 2 от НРПУРОИ[912].

Установеното е в резултат на неизпълнение на задълженията от служителите на отдел ОС. Липсата на приемо-предавателни протоколи, неотразяващи действителното състояние на имота при подписване на договора, създават предпоставки от последващи възражения/правни спорове с наемателите текущо при ползването им/при връщане на имотите.

4.2.7. При одита е изследвано състоянието на вътрешния контрол при провеждането на търговете, с цел установяване до каква степен въведените контролни дейности в процеса гарантират минимизирането на рисковете и е установено:

а) контролните дейности за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност въведени с Вътрешните правила за предварителен контрол[913] на актовете на кмета на общината: съгласуване на докладната записка на заместник-кмета на общината до общинския съвет от началника на отдел ОС, съгласуване на заповедите на кмета на общината за обявяване на търга, и за определяне на спечелилия участник, тръжната документация и договора от юрисконсулт на общината са изпълнявани в съответствие определения в организацията ред.

През одитирания период тези контролни дейности са прилагани непрекъснато и последователно, но не са били достатъчно ефективни и не са предотвратили, разкрили и коригирали несъответствията/нарушенията на правната рамка;

б) контролната дейност за съгласуване за законосъобразност на заповедта за назначаване на комисия с юрист на общината чрез полагане на подпис не е прилагана. В резултат при провеждане на трите търга в комисиите не е включен кмета на кметството, на чиято територия е имота, предмет на конкурса и сключените договори са незаконосъобразни[914].

Отдаването под наем на мери, пасища и ливади след провеждане на публичен търг е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

5. Отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са сключени девет договора наем на имоти - общинска собственост без търг/конкурс на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейности в обществена полза (за 2019 г. – пет броя[915] и за 2020 г . – четири броя[916]), които са проверени при одита[917].

Редът за предоставяне на имоти без търг или конкурс на юридически лица с нестопанска цел (ЮЛНЦ), осъществяващи дейност в обществена полза, е определен в чл. 18 и чл. 19 от НРПУРОИ. Отдаването под наем се извършва след решение на общинския съвет. Желаещите да бъдат настанени подават молба до кмета на общината, към която се прилага декларация, че юридическото лице не притежава в собственост годни за постоянно ползване помещения от

[911] Одитни доказателства №№ III-110 и III-111
[912] Одитни доказателства №№ III-4 и III-110
[913] Одитно доказателство № III-16
[914] Одитни доказателства №№ III-110 и III-111
[915] Договори №№ 24 от 30.01.2019г., 42 от 08.05.2019 г., 63 от 24.07.2019 г., 76 и 77 от 30.10.2019 г.
[916] Договори №№ 6 от 03.02.2020 г., 61 от 01.07.2020 г., 62 от 01.07.2020 г. и 186 от 24.11.2020 г.
[917] Одитно доказателство № III-117

вида на това, в което се иска настаняване и документи, удостоверяващи, че юридическото лице, осъществява дейност в обществена полза. Отдел ОС проучва молбата и след като установи, че ЮЛНЦ осъществява дейност в обществена полза и дейността, която ще извършва е съвместима с предмета му на дейност, подготвя проект за решение, който в едномесечен срок се внася в общинския съвет от кмета на общината. Договорът за наем се сключва за срок не по-дълъг от три години[918]. Съгласно Приложение № 1, Раздел I от НРПУРОИ наемната цена за 1 кв.м. наемна площ е 1,80 лв.

5.1. При одита е установено съответствие при отдаването под наем на имотите на ЮЛНЦ с изискванията на ЗОС и НРПУРОИ по отношение на[919]:

а) за отдадените имоти под наем са съставени актове за частна общинска собственост;

б) от ЮЛНЦ са подадени заявления и са представени всички изискуеми документи към тях; исканията са проучени и след установяване, че лицата отговарят на условията е подготвена докладна записка с проект на решение, което е внесено в общинския съвет за разглеждане;

в) за отдаването под наем на имотите са взети решения[920] от общинския съвет;

г) от кмета на общината са издадени заповеди[921] за определяне на наемателите и условията за плащане и са сключени договори за отдаване под наем за срок от три години, вписани в Службата за вписванията гр. Несебър, в съответствие с чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп;

д) наемът е определен в съответствие с определените наемни цени от Приложение № 1 от НРПУРОИ;

е) в договорите е регламентирано заплащането на такса битови отпадъци, ел. енергия и вода;

ж) за предаването на имотите са съставени приемо-предавателни протоколи, в който е описано състоянието на имота и показания на измервателни уреди за ел. енергия и вода/разчитане директно с доставчиците на услуги.

5.2. При сключването на Договор № 6 от 03.02.2020 г. е допуснато предварително изпълнение на решението на общинския съвет[922] по чл. 60, ал. 2 от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г.), поради необходимостта от спазване на сроковете, свързани с организиране на процедурата по сключване на договор за наем. Този мотив не попада в хипотезите за предварително изпълнение на административния акт, поради което предложеният проект на решение в докладната записка на заместник-кмета на общината и решението на общинския съвет са в нарушение на чл. 60, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г.)[923].

Една от причините за установеното е осъществяването на нефективен предварителен контрол от началника на отдел ОС при съгласуване на докладната записка на кмета на общината до общинския съвет.

5.3. Седем Договори №№ 24 от 30.01.2019г., 42 от 08.05.2019 г., 63 от 24.07.2019 г., 76 и 77 от 30.10.2019 г., 6 от 03.02.2020 г. и 186 от 24.11.2020 г. (78 на сто от проверените) са сключени преди изтичане на 14-дневния срок от съобщаване заповедта на кмета на общината на заинтересованите лица. Заповедите на кмета на общината не са влезли в сила, тъй като не е

---

[918] Одитно доказателство № III-4

[919] Одитни доказателства №№ III-4 и III-118 и III-119

[920] Решения №№ 912 от 19.11.2018 г., 988 от 18.02.2019 г., 1093 от 27.06.2019 г., 1096 и 1097 от 27.06.2019 г., 31 от 15.01.2020 г., 119 и 125 от 24.04.2020 г. и 254 от 21.10.2020 г.

[921] Заповеди №№ 110 от 29.01.2019 г., 631 от 25.04.2019 г., 1367 от 23.07.2019 г., 1857 и 1858 от 29.10.2019 г., 65 от 23.01.2020 г., 561 и 564 от 09.06.2020 г., 1615 от 16.11.2020 г. на кмета/заместник-кмета на общината

[922] Решение № 31 от 15.01.2020 г. на общинския съвет

[923] Одитни доказателства №№ III-118 и III-120

изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени, т.к. са сключени договори. Нарушени са чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички ръководени от тях структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин[924].

В резултат на това незаконосъобразно са сключени седем договора, на обща стойност за целия срок на договорите - 35 516,64 лв. Правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му. Причина за установеното е осъществяването от юрисконсулта на общината на неефективен предварителен контрол за законосъобразност преди сключване на договорите за наем.

5.2. Съгласно чл. 14, ал. 6 от ЗОС, въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице. В чл. 9 от ЗЗД е определено, че страните могат свободно да определят съдържанието на договора, доколкото то не противоречи на повелителните норми на закона и на добрите нрави.

При извършената проверка е установено:

а) Договори № 61 и № 62 от 01.07.2020 г. за наем на помещенията са сключени от 01.07.2020 г., в сила от 01.06.2020 г. - със задна дата от един месец;

б) два договора са сключени със задна дата от два до седем дни: Договор № 42 от 08.05.2019 г., в сила от 01.05.2019 г. и Договор № 6 от 03.02.2020 г., в сила от 31.01.2020 г.

Сключването на договорите за отдаване под наем със задна дата е незаконосъобразно, тъй като договорите нямат обратно действие, правата и задълженията за страните се пораждат занапред. Клаузата за обратно действие е в нарушение на чл. 9 от ЗЗД, във връзка с чл. 14, ал. 6 от ЗОС[925].

Причина за установено по отношение на Договори № 42 от 08.05.2019 г. и № 62 от 01.07.2020 г. е продължаване на наемните отношения без прекъсване, тъй като наемателите са ползвали помещенията по предходни договори и имотите не са освобождавани[926]. Предварителният контрол за законосъобразност преди сключване на договорите е неефективен.

5.3. Изпълнение на договорите

5.3.1. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 11.2 от договорите, наемните правоотношения се прекратяват при неплащане на наемната цена за повече от един месец или системното ѝ неплащане в срок.

В договорите са включени клаузи, че при неплащане на наемната цена в срок, наемателят дължи обезщетение в размер законната лихва, считано от деня на забавата и за закъсненията са начислени и заплатени лихви за закъснения.

Прието е Решение № 131 от 24.04.2020 г. на общински съвет, във връзка с обявеното извънредно положение поради разпространението на COVID-19 до края на 2020 г. да не се предприемат действия за прекратяване на договорите, поради неплащане на наемната цена в договорените срокове и да не се начисляват лихви за просрочие за дължимите наемни цени за всички наематели, ползватели или арендатори на общински жилищни и нежилищни имоти, считано от обявяването на извънредното положение до окончателното им плащане до 31.12.2020 г.

При одита е установено:

---

[924] Одитни доказателства №№ III-118, III-121 - III-126 и III-129

[925] Одитни доказателства №№ III-122, III-126 - III-128

[926] Одитни доказателства №№ III-118, III-122 и III-127

а) за периода от 13.03.2020 г. до 31.12.2020 г. не са начислени лихви за закъснение и не са дължими, както и не са прекратявани наемни правоотношения в съответствие с решението от 24.04.2020 г. на общинския съвет[927];

б) по шест Договора №№ 24 от 30.01.2019 г., 42 от 08.05.2019 г., 63 от 24.07.2019 г., 76 от 30.10.2019 г., 61 и 62 от 01.07.2020 г. са налице забавени плащания/неплатени наеми след обявяване на извънредното положение, от тях четирима наематели са платили задълженията си към 31.12.2020 г., а от наемателите по два договора[928] дължимите наеми, в общ размер 3 866,70 лв., са платени през 2021 г.[929];

в) три Договора №№ 24 от 30.01.2019 г., 63 от 24.07.2019 г. и 76 от 30.10.2019 г. [930] не са прекратени, поради неплащане на наемната цена повече от един месец (от два до шест месеца) *до обявяване на извънредното положение* (13.03.2020 г.), в нарушение на чл. 15, ал. 1 от ЗОС и чл. 11.2 от договорите.

Като причина за непредприети действия за прекратяване на договорите, от общинската администрация е изложено становище[931], че за общината като наемодател не е целесъобразно от финансова гледна точка воденето на съдебни производства и непрекъснато провеждане на конкурсни или тръжни процедури. Наложена е практика за напомняне/предупреждаване на наемателите от служители на отдел ОС, в резултат на което дължимите суми за наеми и консумативи се заплащат ведно с лихвите за просрочие.

5.3.2. Съгласно чл. 24а от НРПУРОИ и чл. 3.3 от договорите, наемната цена се актуализира ежегодно от първи януари на всяка следваща година с годишния инфлационен индекс, отчетен от НСИ за предходната година. По данни от НСИ[932], годишната инфлация за 2019 г. е 3,1 на сто.

През 2020 г. наемните цени не са индексирани, в несъответствие с чл. 24а от НРПУРОИ и договорите. В резултат на това начисления наем за 2020 г. е със 151,47 лв. по-малко[933]. По време на одита от одитираната организация[934] е обяснено, че това е пропуск при въвеждането на Модул "Общинска собственост" в програмния продукт "Имеон" за ежегодно индексиране на наемите.

5.3.3. В съответствие с чл. 232 от ЗЗД и чл. 9.9 от договорите, наемателите плащат ел. енергия и вода. При осем наематели заплащането на консумативите е уредено чрез възстановяване на разходите/директно разчитане с доставчиците[935].

Взаимоотношенията с наемателя по Договор № 6 от 03.02.2020 г. по отношение заплащането на ел. енергията и водата не са уредени: не са поставени контролни измервателни уреди/не са отделени партиди за директно разчитане с доставчиците. За периода от 01.02.2020 г. до 13.03.2020 г. и от 14.05.2020 г. до 30.11.2020 г. (периодите на ползване на помещенията – седем месеца) не са начислени и събрани от наемателите дължимите суми за консумативи и не са възстановени на общината, в несъответствие на клаузите в договора[936].

---

[927] Одитни доказателства №№ III-85, III-118, III-121 - III-130
[928] Договори №№ 42 от 08.05.2019 г. и 76 от 30.10.2019 г.
[929] Одитни доказателства №№ III- 85, III-118, III-121 - III-130
[930] Договор № 24 от 30.01.2019 г. закъснения за шест месеца (за м.03 до м.08.2019 г.) и за два месеца (за м.01 до м. 02.2020 г.); Договор № 63 от 24.07.2019 г. закъснения за четири месеца (за м.11.2019 г. до м. 02.2020 г.); Договор № 76 от 30.10.2019 г. закъснения за четири месеца (за м.11.2019 г. до м. 02.2020 г.)
[931] Одитно доказателство № III-68
[932] https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/query.jsf?x_2=850
[933] Одитни доказателства №№ III-118, III-121 - III-130
[934] Одитно доказателство № III-68
[935] Одитни доказателства №№ III-82, III-118, III-121 – III-129
[936] Одитно доказателство № III-118

Поради непредприети действия от служителите на отдел ОС за уреждане взаимоотношенията с наемателя, не са установени дължимите консумативните разходи за ел. енергия и вода и средствата не са възстановени по бюджета на общината.

5.4. При одита е проверено прилагането на въведените контролни дейности при отдаване под наем на имоти без търг/конкурс – осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност съгласно утвърдените Вътрешни правила за предварителен контрол[937] на актовете на кмета на общината: съгласуване на докладната записка на заместник-кмета до общинския съвет от началника на отдел ОС, съгласуване на заповедите на кмета на общината за определяне на наемател и договора от юрисконсулт на общината.

Изследваните контролни дейности са изпълнявани в съответствие с определения в общината ред, но не са били достатъчно ефективни и не са предотвратили, разкрили и коригирали несъответствията/ нарушенията на правната рамка[938].

Отдаването под наем на нежилищни имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс на юридически лица с нестопанска цел е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

6. Отдаване под наем на земеделски земи – общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс *(ниви и мери, пасища и ливади)*

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

6.1. Отдаване под наем на земеделски земи – ниви без провеждане на публичен търг/конкурс

През 2019 г. е сключен Договор № 64 от 30.07.2019 г. за отдаване под наем на земеделска земя за разполагане на телекомуникационно оборудване, а през 2020 г. са сключени пет договора[939] за отдаване под наем на земеделски земи (ниви), без провеждане на търг/конкурс, които са проверени при одита.[940]

6.1.1. При одита е установено съответствие при отдаването под наем на земеделски земи без търг/конкурс с изискванията на ЗСПЗЗ и НРПУРОИ по отношение на[941]:

а) във връзка с подадени заявления от ползватели са изпратени писма до Общинска служба по земеделие гр. Несебър и за двете стопански години (2019/2020 г. и 2020/2021 г.) с молба да бъде уведомена общинската администрация дали описаните в заявленията имоти попадат в масивите, които заявителите обработват с оглед установяване наличие на условия по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ. За всички отдадени имоти са получени потвърждения, че заявителите отговарят на условията;

б) в общинския съвет са внесени докладни записки от заместник-кмета на общината за определяне цената на отдаваните имоти[942]. С решения от 15.01.2020 г. и 21.10.2020 г. на общинския съвет[943] са определени цени за съответното землище за стопанската 2019/2020 г. и 2020/2021 г. В докладните записки са представени мотиви за определяне на цената с данни за

[937] Одитно доказателство № III-16
[938] Одитни доказателства №№ III-118 и III-119
[939] Договори №№ 8, 13 и 15 от 11.02.2020 г., 187 от 27.11.2020 г. и 192 от 02.12.2020 г.
[940] Одитно доказателство №
[941] Одитни доказателства №№ III-131 и III-132
[942] Докладни записки вх. №№ 598 от 11.12.2019 г. и 591 от 07.10.2020 г. заместник-кмета на общината
[943] Решения №№ 34 от 15.01.2020 г. и 248 от 21.10.2020 г. на общинския съвет

средното рентно плащане за съответните землища в общината и получената информация от Областна дирекция „Земеделие“ с отправено запитване за достигната най-висока тръжна цена;

в) от кмета на общината са издадени заповеди за определяне на наемателя, срок, условия и цена на наема, които са съобщени на лицата. След заплащане на определените цени с ползвателите са сключени едногодишни договори.

6.1.2. Договори №№ 187 от 27.11.2020 г. и 192 от 02.12.2020 г. са сключени преди влизане в сила на заповедта на кмета на общината. Заповедите на кмета на общината не са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени, т.к. са сключени договори. Нарушени са чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС. В резултат на това незаконосъобразно са сключени двата договора, на обща стойност 5 885,15 лв. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му. Една от причините за нарушението е осъществяването неефективен предварителен контрол от юрисконсулт на общината преди сключване на договорите[944].

6.1.3. Съгласно чл. 30, ал. 1, т. 1 от Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура (обн. ДВ, бр. 21 от 9.03.2018 г.), операторите на електронни съобщителни мрежи имат право да разполагат електронни съобщителни мрежи и да изграждат свързаната с тях физическа инфраструктура въз основа на писмен договор, включително на договор за наем, договор или административен акт, върху, над или под имоти публична или частна общинска собственост. В чл. 30, ал. 5 от закона е регламентиран редът за предоставянето им, а именно чл. 19 от закона - без търг или конкурс, за срок до 10 години.

6.1.3.1. В общината е подадено искане на 11.04.2019 г. от „А1 България” ЕАД[945] за сключване на договор за отдаване под наем на 150 кв.м. от ПИ 53045.153.5 по кадастралната карта на гр. Обзор за разполагане на телекомуникационно оборудване. Оборудването е базова станция с височина 30 метра, представляваща превозно средство, подлежащо на регистрация и контрол по Закона за движение по пътищата, за което са представени съответните документи. Съоръжението е инсталирано в имота и се експлоатира от 2007 г. въз основа на десетгодишен договор за наем с предходния собственик на земята - „Водоснабдяване и канализация” ЕАД, гр. Бургас[946].

За имота, водоем на площ от 2 900 кв.м е съставен Акт за публична общинска собственост от 23.07.2018 г.[947]. От общината е придобито правото на собственост от „Водоснабдяване и канализация” ЕАД, гр. Бургас, на основание чл. 19, ал. 1, т. 4 от Закона за водите, § 9, ал. 5 от ПЗР към ЗИД на Закона за водите. Предвид начина на трайно ползване на имота – водоем, от Министерство на околната среда и водите е издаден документ[948], съгласно който съоръжението не попада в санитарно-охранителни зони на водоизточници за питейно-битово водоснабдяване и минерални водоизточници[949].

6.1.3.2. В съответствие с чл. 14, ал. 2 и ал. 7 от ЗОС, във връзка с чл. 30, ал.1, т.1 и чл. 19 от Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура, от общинския

---

[944] Одитни доказателства №№ III-131, III-133 и III-134
[945] Искане вх. Н5-ОС-253 от 11.04.2019г.
[946] Одитни доказателства №№ III-135 и III-136
[947] Акт за публична общинска собственост № 6541 от 23.07.2018г.
[948] Писмо на Министерство на околната среда и водите, Басейнова дирекция „Черноморски регион” изх. № 25-00-1582 от 14.12.2018г.
[949] Одитно доказателство № III-135

съвет е прието решение от 16.05.2019 г. [950], в сила от 06.06.2019 г., за отдаване на имота срещу месечен наем в размер 250 лв. (без ДДС), за срок от пет години. С решението на общинския съвет е възложено на кмета на общината да определи останалите условия и да сключи договор за наем[951].

6.1.3.3. След влизане в сила на решението на общинския съвет е издадена заповед от 07.06.2019 г. на заместник-кмета на общината[952], с която са определени условията за сключване на договора.

При одита е установено:

а) заповедта от 07.06.2019 г. е съобщена на представител на „А1 България" ЕАД на 15.07.2019 г. - месец след законовоопределения тридневен срок, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г.), което е довело до забавяне при уреждане отношенията между страните, докато базовата станция е била вече разположена в общинския имот[953];

б) в заповедта са определени условия за заплащане на месечен наем, считано от 01.05.2019 г., както и в срок от 10 работни дни от подписване на договор наемателят да заплати и сумата в размер 1 000 лв. (без ДДС), представляваща обезщетение за използвания имот за периода от м. май 2017 г. до м. април 2019 г. вкл.

В решението на общинския съвет от 16.05.2019 г. не е посочена дата за сключване на договора, както и заплащане на 1 000 лв. (без ДДС) - обезщетение за използвания имот за периода от м. май 2017 г. до м. април 2019 г. вкл.[954].

6.1.3.4. След влизане в сила на заповедта от 07.06.2019 г. на заместник-кмета на общината е сключен Договор от 30.07.2019 г., който влиза в сила от датата на подписване.

Съгласно чл. 5, ал. 2 от договора, задължението на наемателя за заплащане на наемната цена възниква от м. май 2019 г., т.е. преди вземането на решението на общинския съвет и за три предходни месеца преди сключване на договора, а съгласно ал. 3 наемателят заплаща обезщетение, в размер и срок, определени в заповедта[955].

При одита е установено:

а) определеният наем за заплащане със задна дата е в нарушение на чл. 9 от ЗЗД, във връзка с чл. 14, ал. 2 и ал. 7 от ЗОС, тъй като договорът е сключен с обратно действие преди датата на вземане на решение от общинския съвет. В този смисъл е налице действие на договора от момент, в който процедурата по отдаването под наем на имота е била незавършена и не са били известни резултатите от нея;

б) от приложените документи към преписката не става ясно как е определен размерът на обезщетението, периодът, за който се отнася, и правното основанието за договаряне на същото. По време на одита от юрисконсулта на общината (съгласувал докладната записка до общинския съвет и заповедта на заместник-кмета на общината за определяне условията за сключване на договора е обяснено[956], че претендираното обезщетение е определено, поради липсата на правна възможност общината да получи заплащане под формата на наем за периода от м. май 2017 г. до м. април 2019 г., в който общинският имот се е ползвал без знанието на общината. Размерът на обезщетението е постигнат със съгласието на двете страни, на основание на ЗЗД в качеството на гражданскоправни отношения с цел покриване на евентуални

[950] Решение № 1062 от 16.05.2019 г., в сила 06.06.2019 г., на Общински съвет - Несебър
[951] Одитно доказателство № III-135
[952] Заповед № 917 от 07.06.2019 г. на заместник-кмета на общината
[953] Одитни доказателства №№ III-136 и III-137
[954] Одитни доказателства №№ III-135 и III-137
[955] Одитно доказателство № III-137
[956] Одитно доказателство № III-138

вреди, възникнали на по-късен етап, тъй като в общинската администрация не са били налични категорични данни за начина, по който е използван имота до момента на узнаването.

Причина за установеното нарушение/несъответствие с решението на общинския съвет е неефективен предварителен контрол от юрисконсулта на общината при съгласуване на докладната записка до общинския съвет и при издаване на заповедта на заместник-кмета на общината за определяне на условията по договора.

6.1.3.5. В договора са включени клаузи за заплащане на законна лихва при забавяне в плащанията, разчитане и заплащане на ел. енергия, условията за ползване на имота, неизпълнение и прекратяване на договора, с което са защитени интересите на общината.

За предаването на имота е подписан формален приемо-предавателен протокол от датата на сключване на договора, предвид разположеното съоръжение преди прехвърлянето на имота[957].

6.1.3.6. При проверка на изпълнението по договора е установено съответствие със ЗЗД и договорените клаузи с договора:

а) за одитирания период определеният месечен наем, включително за периода от м. май 2019 г. до м. юли 2019 г., както и обезщетението за ползване на имота преди сключване на договора, са заплатени от наемателя. За закъснения при плащанията са начислени и заплатени лихви[958];

б) уредени са и взаимоотношенията на наемателя и общината по отношение ползваната ел. енергия. От наемателя е представен сключен договор между него и друго юридическо лице, чрез който му е предоставено правото да ползва електрозахранване от електроинсталация на юридическото лице за срок от пет години, считано от датата на подписване на договора – 01.09.2019 г. За предходния период наемателят е използвал дизелов генератор[959].

Отдаването под наем на земеделски земи - ниви без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка.

6.1.4. При одита е проверено прилагането на въведените контролни дейности по отношение процедурите по отдаване под наем на имоти без търг/конкурс – осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност съгласно утвърдените Вътрешните правила за предварителен контрол[960] на актовете на кмета на общината: съгласуване на докладната записка на заместник-кмета на общината до общинския съвет от началника на отдел ОС, съгласуване на заповедите за определяне на наемател и договора от юрисконсулт на общината.

Изследваните контролни дейности са изпълнявани в съответствие с определения в организацията ред. При сключване на два от договорите за отдаване под наем на земеделски земи по реда на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ е установено нарушение на правната рамка, при които контролната дейност е изпълнена формално[961].

6.2. Отдаване под наем на земеделски земи - мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗСПЗЗ, ППЗСПЗ, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са сключени 24 бр. договори (2019 г. – пет бр. и 2020 г.– 19 бр.) за отдаване под наем на мери, пасища и ливади, без провеждане на публичен търг/конкурс.

---

[957] Одитно доказателство № III-137
[958] Одитно доказателство № III-137
[959] Одитни доказателства №№ III-136 и III-138
[960] Одитно доказателство № III-16
[961] Одитни доказателства №№ III-135 и III-137

Одитните процедури са изпълнени въз основа на нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор и са проверени 10 бр. договори (2019 г. – пет бр.[962] и 2020 г. – пет бр.[963]).

6.2.1. С решения от 18.02.2019 г. и 24.04.2020 г. на общинския съвет[964] са определени пасищата, мерите и ливадите за индивидуално ползване съответно за стопанската 2019/2020 г. и стопанската 2020/2021 г. Списъците на имотите за индивидуално ползване с категории и за двете стопански години са публикувани на интернет страницата на общината (22.02.2019 г. и 02.03.2020 г.), поставени са на таблото за обяви в сградата на общинската администрация и са изпратени за обявяване в кметствата, с което е осигурена публичност и гласност[965]. Спазени са изискванията на чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ.

С решенията са приети и Правила за ползване на общинските пасища, мери и ливади[966].

Решението от 24.04.2020 г. на общинския съвет[967] за стопанската 2020/2021 г. е взето след законовоопределения срок за публикуване на Списъка на имотите за индивидуално ползване с категории – 1 март, в несъответствие с чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ.

По време на одита като причини за закъснението при приемане на решението на общинския съвет от началника на отдел ОС са посочени[968] обстоятелства, които са забавили процедурата по докладната записка на заместник-кмета на общината, внесена в общинския съвет (11.03.2020 г.): приключване на ежегодната проверка по реда на чл. 37м от ЗСПЗЗ (25.02.2020 г.), за която са били необходими данни от информация по справки от БАБХ, публикувана на интернет страницата на агенцията в по-късен етап; установени наематели със задължения, с които наемните правоотношения са прекратени и освободените имоти са включени в списъците.

При одита не е установено различие между списъка на имотите за индивидуално ползване с категории, приет с решението на общинския съвет и публикуваният списък за стопанската 2020/2021 г.

6.2.2. Съгласно чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ, въз основа на протоколите на комисиите кметът на общината сключва договори за наем или аренда по цена, определена по пазарен механизъм.

В т. 5 от решенията на общинския съвет за двете години е определена годишна наемна цена и начална тръжна годишна наемна цена за отдаване под наем за индивидуално ползване на пасища и мери от общинския поземелен фонд на Община Несебър за стопанската 2019/2020 г. и за стопанската 2019/2020 г. – в размер 7 лв./дка за пасища и мери и 8 лв./дка за ливади, еднаква за всички землища.

По информация на одитираната организация и докладните записки от 07.02.2019 г. и 11.03.2020 г. на заместник-кмета на общината[969] предложената цена е определена след направено сравнение на средното годишно рентно плащане по протоколи на ОД „Земеделие“ Бургас и заповеди на министъра на земеделието и храните за съответната година за определяне на началните тръжни цени за земите от държавния поземлен фонд. Съгласно приложените документи е предложена и приета по-високата цена съгласно определените начални тръжни цени за земите от държавния поземлен фонд, еднакви за двете стопански години и за всички землища[970].

---

[962] Договори №№ 47, 48, 49, 50 и 51 от 21.06.2019 г.
[963] Договори №№ 64, 65, 66 и 76 от 08.07.2020 г. и 104 от 28.07.2020 г.
[964] Решения №№ 987 от 18.02.2019 г. и 128 от 24.04.2020 г. на Общински съвет - Несебър
[965] Одитни доказателства №№ III-139 – III-141
[966] Одитни доказателства №№ III-115 и III-116
[967] Решение № 128 от 24.04.2020 г. на Общинския съвет - Несебър
[968] Одитно доказателство № III-142
[969] Докладни записки вх. №№ 104 от 07.02.2019 г. и 223 от 11.03.2020 г. на заместник-кмета на общината
[970] Одитни доказателства №№ III-115, III-116, III-139 и III-140

6.2.3. При одита е установено съответствие при провеждането на процедурите при отдаване под наем без търг/конкурс на пасища, мери и ливади с изискванията на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗ по отношение на[971]:

а) назначаването на комисии за разглеждане на заявленията и за определяне на необходимата за всеки кандидат площ; съставът на комисиите и определянето на резервни членове;

б) спазването на законовоопределения срок до 10 март за подаване на заявления;

в) спазването на нормативните изисквания за наличие на условия и обстоятелства при определяне на лицата, на които са разпределени площи – регистриран животновъден обект за пасищни селскостопански животни в Интегрираната информационна система на БАБХ, липса на данъчни задължения към Държавен фонд „Земеделие“, на задължения към държавния поземлен фонд, общинския поземлен фонд и за ползване на земи по реда на чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ;

г) съставянето на протоколи[972] от комисията за окончателното разпределение на мерите, пасищата и ливадите;

д) съставените АОС на отдаваните имоти; съответствие на разпределените имоти със списъка, определен от общинския съвет, за определяне на пасищата, мерите и ливадите за индивидуално ползване;

е) публикуването на протоколите от 30.04.2019 г. и 11.05.2020 г. на интернет страницата на общината, на таблото за обяви в сградата на общинската администрация и кметствата, в съответствие с чл. 37и, ал. 8, предложение първо от ЗСПЗЗ; съобщаване на протоколите на всички лица, на които са разпределени площи и след влизането им в сила сключване на договори за отдаване под наем на имотите;

ж) всички договори са сключени след изтичане на 14-дневен срок от публикуването на протокола на комисията за разпределение на пасищата в съответствие с чл. 37и, ал. 8, предложение второ от ЗСПЗЗ; определеният срок на договорите[973] е пет стопански години; договорите са вписни в Службата по вписванията гр. Несебър и регистрирането им в общинската служба по земеделие;

з) включването на информация в договорите за общата площ на имотите по договора, която попада в обхвата на актуалния към датата на сключване на договора слой "Площи, допустими за подпомагане", като наемателите са частично освободени от наем за първите две стопански години на основание чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ, поради това че имотът изцяло или частично не попада в специализирания слой;

и) условията за прекратяване на договорите;

й) начисляването на законна лихва при забавяне в плащанията.

6.2.4. Съгласно чл. 100, ал. 1 от ППЗСПЗЗ, член на комисията за разпределението на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд не може да бъде лице, което е свързано лице по смисъла на Търговския закон с участник в процедурата или с членове на неговите управителни или контролни органи, за което се представя декларация на председателя на комисията.

От членовете на комисиите за разпределението на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд за стопанската 2019/2020 г. и стопанската 2020/2021 г. не са представени декларации, в несъответствие с изискването на чл. 100, ал. 1 от ППЗСПЗЗ. Причината е неизпълнение на задълженията от председателя на комисията – началника на отдел ОС и неосъществяването на контрол от кмета на общината върху работата на

[971] Одитни доказателства №№ III-139 - III-141, III-143 - III-156
[972] Одитни доказателства №№ III-143 и III-150
[973] Одитни доказателства №№ III-144 - III-148, III-151 - III-155

комисиите[974].

6.2.5. Съгласно чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ, пасищата, мерите и ливадите се разпределят между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни, в зависимост от притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери и ливади, но не повече от 15 дка за една животинска единица в имоти от първа до седма категория и/или до 30 дка за 1 ЖЕ в имоти от осма до десета категория. На правоимащите лица, които отглеждат говеда с предназначение за производство на месо и животни от местни (автохтонни) породи, се разпределят до 20 дка за една животинска единица в имоти от първа до седма категория и до 40 дка за една животинска единица в имоти от осма до десета категория. На правоимащите лица, отглеждащи говеда за мляко или месо, овце и/или кози се разпределят имоти до 0,15 животинска единица на хектар, независимо от категорията на имотите.

При одита са установени три случаи (два през 2019 г. и един през 2020 г.), при които са установени различия - разпределени в повече площи над допустимите дка. Извършено е сравнение между данните за животинските единици от приложените документи/описи към заявленията на лицата и извлечения от електронните регистри на БАБХ/Министерството на земеделието и храните и е установено:

а) за животновъден обект № 2745470009 с. Емона: несъответствие в данните, подадени от лицето за животински единици към 30.01.2019 г., според които са разпределени в повече 4,999 дка, и данните на БАБХ към 19.03.2019 г., според които разпределените площи са в допустимите граници, съобразно животинските единици. При разпределяне на площите служебно са използвани данните за животинските единици от електронните регистри на БАБХ;

б) за животновъден обект № 8237-0112 с. Тънково: несъответствие в данните, подадени от лицето за животински единици към 14.02.2019 г., според които разпределените площи са в допустими граници, и данните на БАБХ към 19.03.2019 г., според които разпределените площи са с 168,114 дка в повече (приравнени до VII категория), съобразно животинските единици.

Въпреки, че на лицето са разпределени 82 бр. имота - 2 070,935 дка (приравнени на 1903,114 дка до VII категория), впоследствие е сключен договор само за три имота - 41,959 дка, (приравнени на 21,504 дка до VII категория), поради което несъответствието в данните за животинските единици не е довело до негативни последици[975];

в) за животновъден обект № 7357130042 в с. Тънково: несъответствие в данните, подадени от лицето за животински единици към 05.03.2020 г., според които са разпределени в повече 0,849 дка (приравнени до VII категория), и данните на БАБХ към същата дата и към 08.05.2020 г. (преди съставянето на протокола), според които на лицето са разпределени и в последствие с Договор № 104 от 28.07.2020 г. са предоставени над допустимите 300,849 дка. (приравнени до VII категория)[976].Установеното е в несъответствие с чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ.

По време на одита от служителите в общинската администрация е пояснено[977], че от комисиите са разгледани всички постъпили заявления и декларираните данни от лицата. Допълнителна проверка не е извършвана, т.к. електронните регистри на БАБХ не са били достъпни в този период, поради смяна на сървърите в агенцията.

В съответствие с изискването за ежегодно извършване на проверки по чл. 37м, ал. 2 от ЗСПЗЗ за спазване на условията по чл. 37и, ал.ал. 4, 7 и 9 от закона по сключените договори за наем или аренда на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд, от кмета на общината е назначена комисия. Извършена е проверка на 01.02.2021 г.[978], вкл. за разглеждания

[974] Одитни доказателства №№ III-139 и III-140
[975] Одитни доказателства №№ III-139, III-143 и III-147
[976] Одитни доказателства №№ III-140, III-150, III-155 и III-156
[977] Одитно доказателство № III-142
[978] Одитно доказателство № III-156

животински обект и сключения договор от 28.07.2020 г. [979] При проверката е установено, че в системата/регистрите на БАБХ броят на животинските единици съвпада с броя на животинските единици, декларирани от лицето към 05.03.2020 г., поради което от комисията не е констатирано несъответствие и договорът не е прекратен.

Въпреки, че към момента на разпределяне на имотите лицето не е притежавало необходимия брой регистрирани пасищни селскостопански животни и са разпредени и отдадени в повече площи по договора, седем месеца след сключване на договора лицето е достигнало необходимия брой животни за разпределените площи по договора, поради което несъответствието не са довело до негативни последици за одитирания обект.

6.2.6. За предаването на имотите с описание на тяхното състояние не са съставени приемо-предавателни протоколи между страните, в несъответствие чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и чл. 86, ал. 2 от НРПУРОИ[980].

Причината е неизпълнение на задълженията от служителите на отдел ОС. Липсата на подписани приемо-предавателни протоколи, неотразяващи действителното състояние на имота при подписване на договора, създават предпоставки от последващи възражения/правни спорове с наемателите текущо при ползването им/при връщане на имотите.

6.2.7. Изпълнение на договорите за наем и контрол

Критериите за оценка на съответствието са чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, чл. 37м от ЗСПЗЗ, чл. 417 от ГПК и договорите за наем.

6.2.7.1. При одита е установено съответствие при изпълнение на договорите за отдаване под наем на пасища, мери и ливади с изискванията на ЗСПЗЗ, ППЗСПЗ и решенията на общинския съвет по отношение на:

а) заплащането на годишните наеми за първата стопанска година при сключване на договорите;

б) извършването на проверка по реда на чл. 37м от ЗСПЗЗ за спазване условията по сключени и действащи договори от назначена за това комисия, при която не са установени обстоятелства/условия за прекратяване на договорите, сключени през 2019 г.;

в) освобождаването от заплащане на лихви за забавени плащания от обявяването на извънредното положение до 31.12.2020 г., съгласно Решение от 24.04.2020 г. на общинския съвет[981], както и непредприемане на действия по прекратяването на договорите, поради неплащане на наемната цена в договорените срокове до края на 2020 г.

6.2.7.2. Съгласно чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ, в договорите за наем и аренда за ползване на пасища, мери и ливади се предвижда увеличаване на наемната/арендната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ. Съгласно чл. 3.6 от договорите, годишният наем ежегодно се актуализира съобразно инфлационния индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ[982].

По данни на НСИ[983], за периода м. септември 2019 г. - м. септември 2020 г. инфлацията е 2,3 на сто.

В нарушение на чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ и клаузите в договорите, наемите за стопанската 2020/2021 г. не са актуализирани с инфлационния индекс, в резултат на което начисленият наем

---

[979] Договор № 104 от 28.07.2020 г.
[980] Одитни доказателства №№ III-4, III-139 и III-140
[981] Решение № 131 от 24.04.2020 г.
[982] Одитни доказателства №№ III-144 - III-148 и III-151 - III-155
[983] https://infostat.nsi.bg/infostat/pages/reports/result.jsf?x_2=850

за 2020 г. е с 52,60 лв. по-малко[984]. Причината за неактуализирането на наемните цени с коефициента на инфлация е пропуск при въвеждане на данни за инфлационния индекс в програмния продукт „Имеон“, Модул „Общинска собственост“[985].

6.2.7.3. Наемите по три договора от 2019 г.[986] за стопанската 2020/2021 г. не са платени до 30.09.2020 г. в нарушение на чл. 3.4 от договорите.

Към 31.12.2020 г. дължимите и неплатени наеми по трите договора са в общ размер 2 210,33 лв. Наемите са платени след одитирания период, през м. февруари, юни и септември 2021 г., със закъснение от пет месеца до една година. Договорите не са прекратени и са действащи.

За закъсненията след 31.12.2020 г. до заплащането на наемите са начислени и платени лихви[987].

6.2.8. При одита е проверено прилагането на въведените контролни дейности по отношение процедурите по отдаване под наем на пасища, мери и ливади без търг/конкурс – осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност съгласно утвърдените Вътрешните правила за предварителен контрол[988] на актовете на кмета на общината: съгласуване на докладната записка на заместник-кмета на общината до общинския съвет от началника на отдел ОС, съгласуване на заповедите на кмета на общината за определяне на наемател и договора от юрисконсулт на общината.

Изследваните контролни дейности са изпълнявани в съответствие с определения в организацията ред.

При процедурите по отдаване под наем на пасища, мери и ливади без търг/конкурс са установени несъответствия/нарушения на правната рамка, за които не са въведени достатъчни адекватни и ефективни контролни дейности, които да минимизират рисковете[989].

Отдаването под наем на мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс и изпълнението по сключените договори е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

7. Отдаване под наем на общински жилища

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗОС, Наредба № 4 за общинските жилища, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През 2020 г. са сключени 35 бр. договори, в т.ч. 34 бр. договори за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди и един договор за настаняване във ведомствено жилище[990].

Одитните процедури са изпълнени въз основа на нестатистическа одитна извадка, чрез случаен подбор. При одита са проверени десет договора[991] за отдадени под наем общински жилища през 2020 г., в т.ч. девет за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди и един договор за настаняване във ведомствено жилище.

---

984 Одитно доказателство № III-139 (стр. 7-8)
985 Одитно доказателство № III-139 (стр. 8)
986 Договори №№ 47, 49 и 51 от 21.06.2019 г.
987 Одитни доказателства №№ III-139 и III-157
988 Одитно доказателство № III-16
989 Одитни доказателства №№ III-139 - III-141
990 Одитно доказателство № III-158
991 Договори №№ 119 от 14.08.2020 г., 126 от 14.08.2020 г., 127, 129 и 130 от 14.08.2020 г., 182 от 30.10.2020 г., 201 от 17.12.2020 г., 211 и 212 от 17.12.2020 г. и 125 от 14.08.2020 г.

7.1. С решения от 20.12.2007 г., 18.07.2012 г. и 16.03.2016 г. на общинския съвет[992], по предложение на кмета на общината, са определени общински жилища за отдаване под наем на граждани с установени жилищни нужди и за ведомствени жилища, в съответствие с чл. 42, ал. 2 от ЗОС. С решенията не са определени резервни жилища[993].

7.1.1. Определеният с решение на общинския съвет общинският фонд е 44 бр. жилищни имоти, в т.ч. 41 бр. за граждани с установени жилищни нужди и три бр. за ведомствени жилища. Към 01.01.2019 г. и към 31.12.2020 г. осем от жилищата са свободни (стаи в общежитие[994]), поради общото състояние на сградата и стаите, на които следва да се извърши ремонт[995].

7.1.2. През одитирания период са отдадени под наем и жилищни имоти, които не са определени като такива с решения на общинския съвет – общо 22 бр. стаи/бунгала[996], които имоти не са актувани като сгради (*описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 1.3.5 от доклада)*. От проверените при одита десет досиета, в три случаи сключените договори[997] са за отдаване на тези имоти[998].

По време на одита от служителите в общинската администрация е обяснено[999], че общината е придобила имота (УПИ I, кв. 84 по плана на гр. Несебър), в който са построени полумасивни сгради, след отписването им от актовете за държавна собственост – 12 „жилищни сгради – бунгала за малцинството“, на един етаж със застроена площ от 49 кв.м. Всяка една сграда функционално е разделена на две жилища. В тях са били настанени роми, които години наред са ги обитавали без да са им предоставени по административен ред.

Съгласно чл. 65 от ЗОС, общински имот, който се владее или държи без основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на кмета на общината. В чл. 22, ал. 4 от Наредба № 4 за общинските жилища е пренесена разпоредбата на чл. 65 от ЗОС по отношение на общинските жилища[1000].

Към 31.12.2020 г. 10 от тези жилища са заети, изтекъл е срока на договорите и жилищата не са освободени, в нарушение на чл. 22, ал. 4 от Наредба № 4 за общинските жилища във връзка с чл. 65 от ЗОС[1001]. След предприети действия от общинската администрация (изпращане на писма, устни и писмени предупреждения), от наемателите доброволно са платени задълженията по изтеклите договори и обезщетения в размер на наема по договора (за периода след изтичането му). Лицата са картотекирани и са в процес на сключване на нови договори и поради това не са приложени процедури по чл. 65 от ЗОС[1002]. Като друга причина за това е посочено и състоянието на сградите, което е незадоволително и поради ограничения жилищен фонд семействата няма къде другаде да бъдат настанени.

7.1.3. Съгласно чл. 45а, ал. 3 от ЗОС, свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от закона, могат да се отдават под наем по пазарни цени при условия и по ред, определени в наредбата по ал. 1.

---

992 Решения №№ 84 от 20.12.2007 г., 239 от 18.07.2012 г. и 150 от 16.03.2016 г. на общинския съвет
993 Одитно доказателство № III-159
994 Стаи в общежитие към СУ „Любен Каравелов“ с идентификатор 51500.502.429.6 по КК на гр. Несебър
995 Одитни доказателства №№ III-68 и III-160
996 Одитно доказателство № III-160
997 Договори №№ 129 и 130 от 14.08.2020 г. и 182 от 30.10.2020 г.
998 Одитно доказателство № III-163
999 Одитно доказателство № III-27
1000 „Общинско жилище, което се владее или държи без основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на кмета на общината, на основание чл. 65 от ЗОС“
1001 Акт за държавна собственост № 393 от 06.12.1974 г.
1002 Одитни доказателства №№ III-160 - III-162

През одитирания период свободните жилищни имоти не са били годни за отдаване под наем[1003], за да бъде възможно отдаването им под наем по пазарни цени, при наличие на обстоятелствата по чл. 45а, ал. 3 от ЗОС. Пречка за това е и липсата на определени ред и условия в Наредба № 4 за общинските жилища *(описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 2.2 от доклада).*

7.2. Съгласно чл. 43, т. 1 от ЗОС, в жилища за отдаване под наем се настаняват лица с жилищни нужди, установени по реда на наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС. Условията и реда за настаняване на граждани с установени жилищни нужди са определени в Раздел II на Наредба № 4 за общинските жилища[1004]. Наемните цени на общинските жилища са определени в чл. 31 и чл. 32 от Наредба № 4 за общинските жилища, в зависимост от селището, в което се намира имота и показатели на сградата.

7.2.1. При одита са установени съответствия при настаняването на граждани с установени жилищни нужди с Наредба № 4 за общинските жилища по отношение на:

а) със заповед на кмета на общината[1005] е назначена комисия за картотекиране на нуждаещи се граждани по реда на чл. 9, ал. 1, съответстваща по състав на определените изисквания; за проведените заседания са съставени надлежно оформени и подписани протоколи[1006];

б) от комисията е съставен проект на списък на картотекираните лица (на 09.07.2020 г.), оповестен на същия ден на информационното табло в сградата на общинската; със заповед от 24.07.2020 г. на кмета на общината[1007] списъкът е утвърден по реда на чл. 9 ал. 3 от Наредба № 4 за общинските жилища[1008];

в) заповедта на кмета на общината и списъка са оповестени на същия ден на информационното табло в сградата на общинската администрация и след влизането ѝ в сила са издадени заповеди за настаняване на лицата[1009];

г) с определените лица са сключени договори за срок от три години[1010];

д) договорите са типови и включват[1011]: дата, срок, наемател, описание на отдавания под наем имот, наемна цена на 1 кв. м. от площта на жилището, актуализация на наемната цена с годишната инфлация, срок за плащане, задължение за съставяне на протокол за приемане-предаване, забрана за пренаемане, задължение на наемателя за текущите разходи за: ел. енергия, вода, топлоенергия и други; подобрения и ремонти – след писмено съгласие на общината; ежегодно подаване на декларация за семейно и имотно състояние съгласно чл. 10, ал. 1 от Наредба № 4 за общинските жилища.

7.2.2. Съгласно чл. 11, ал. 4 от Наредба № 4 за общинските жилища, гражданите, посочили неверни данни или не съобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 5, ал. 1, чл. 7, ал. 1 и чл. 8, ал. 2 от наредбата, носят отговорност по чл. 313, ал. 3 от Наказателния кодекс и се изключват от картотеката за срок от 5 години. Изключването от картотека в случаите на чл. 11, ал.ал. 2, 3 и 4 се извършва с решение на комисията по чл. 9, ал. 1[1012].

[1003] Одитно доказателство № III-160
[1004] Одитно доказателство № III-12
[1005] Заповед № 178 от 18.02.2020 г. на кмета на общината
[1006] Одитни доказателства №№ III-164 и III-165
[1007] Заповед № 1038 от 24.07.2020 г. на кмета на общината
[1008] Одитни доказателства №№ III-12, III-166 и III-167
[1009] Одитно доказателство № III-167
[1010] Одитно доказателство № III-167
[1011] Одитно доказателство № III-167
[1012] Одитно доказателство № III-12

За получаване на увереност за наличието на условия за отдаване под наем на жилищата – притежаване на движимо и недвижимо имущество на територията на общината, при одита е извършена проверка в отдел МДТ за наличие на декларирани данни от наемателите и членовете на семействата им. Установено е, че при осем от проверените наематели на общински жилища с установени жилищни нужди са подадени декларации по чл. 8, ал. 2 от Наредба № 4 за общинските жилища с липсващи данни или подадените декларации не отразяват фактическото им имуществено състояние:

а) в четири случая не са декларирани данни за наличие на движимо и недвижимо имущество, а при два от тях и не са декларирани доходи/не представени документи за получени доходи:

аа) по Договор № 119 от 14.08.2020 г. – не са декларирани автомобил и мотоциклет;

аб) по Договор № 126 от 14.08.2020 г. – не е декларирани автомобил;

ав) по Договор № 127 от 14.08.2020 г. – не са декларирани два автомобила и доходи;

аг) по Договор № 129 от 14.08.2020 г. - от съпруга на наемателката не е декларирано, че притежава идеални части от два имота: жилище и ателие и недекларирани доходи[1013];

б) в четири случая[1014] не са декларирани данни от лицата за наличие на общ годишен доход, не са приложени документи за доходи от работни заплати, наеми, хонорари, пенсии, социални помощи и други[1015];

в) в един случай[1016] е декларирани общ годишен доход от 8 459,80 лв., а са представени документи за получени трудови възнаграждения в размер на 2 371 лв., за разликата от 6 089 лв. не са представени документи за доходите[1017].

Нарушен е чл. 11, ал. 4 от Наредба № 4 за общинските жилища. Причините са, че с вътрешен акт писмено не е определен ред за работата на комисията на установяване на факти и обстоятелства по декларираните данни от лицата, както и формално изпълнение на задълженията на комисията по отношение установяване пълнотата и верността на обстоятелствата в подадените декларации при кандидатстване и продължаване на наемните отношения.

7.2.3. Съгласно чл. 5, ал. 1, т. 9 от Наредба № 4 за общинските жилища, право да кандидатстват за настаняване под наем имат граждани и техните семейства и/или живеещите на фактическо съпружеско съжителство, които отговарят едновременно на всички условия: т. 9 да нямат парични задължения към общината. Разпоредбата е неясна по отношение на кои задължения следва да се прилага за публични общински вземания или по облигационни правоотношения (от договори за отдаване под наем на жилища), предвид различния ред за събирането им и чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС за прекратяване на наемни отношения с наематели на жилища при неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца[1018].

При одита е установено, че за всички лица, подали заявления за картотекиране, служебно са изготвени удостоверения за наличие/липса на задължения към Община Несебър.

В шест случая (60 на сто от проверените) са установени задължения към датата на провеждане на заседанието на комисията през м. април 2020 г., като в два случая задълженията са просрочия по действащи договори за отдаване под наем на жилища за повече от три месеца към момента на заседанието на комисията - 28.04.2020 г.[1019]:

[1013] Одитни доказателства №№ III-168 - III-171

[1014] Договори №№ 130 от 14.08.2020 г., 182 от 30.10.2020 г., 201 от 17.12.2020 г. и 211 от 17.12.2020 г.

[1015] Одитни доказателства №№ III-172 - III-175

[1016] Договор № 126 от 14.08.2020 г.

[1017] Одитно доказателство № III-169

[1018] Одитно доказателство № III-12

[1019] Одитни доказателства №№ III-27 и III-167

а) по Договор № 201 от 17.12.2020 г. наемателят дължи 687,40 лв. (разходи за консумативи - 567,50 лв., седем наемни вноски - 116,40 лв. и лихви за просрочие по предходен Договор № 124 от 20.12.2017 г. - 3,50 лв.)[1020];

б) по Договор № 182 от 30.10.2020 г. наемателят дължи 94,33 лв. (пет наемни вноски - 91,84 лв. и лихви за просрочие по предходен Договор № 74 от 02.11.2018 г. - 2,49 лв.)[1021].

В протокола на комисията по картотекиране от 28.04.2020 г. са изложени мотиви[1022], че въпреки установени задължения на доста от заявителите „с оглед кризисната обстановка в страната и приетите мерки от общинския съвет на заседанието му на 24.04.2020[1023] г. да не се отказва картотекирането им“. Посочено е, че натрупаните задължения не могат да бъдат изплатени, поради липсата на работа в резултат на мерките за ограничаване на разпространението на COVID-19.

По време на одита от заместник-кмета на общината[1024] - председател на комисията, е обяснено, че от комисията е разгледан всеки случай поотделно и е преценено, че за лицата с действащи договори няма промяна в обстоятелствата за семейно и имуществено състояние и следва да се съобразят аналогично на взетото решение от общинския съвет да не се предприемат действия по прекратяване на договори с наематели, поради неплащане на наемната цена в договорените срокове до края на 2020 г. Това е и причината, поради която с лицата отново са сключени договори, въпреки наличие на задължения за повече от три месеца.

7.2.4. Съгласно чл. 18, ал. 1 – ал. 3 от Наредба № 4 за общинските жилища, настаняването в общинско жилище се извършва със заповед на кмета на общината, в което се посочва и наемната цена. Съгласно чл. 31 от Наредба № 4 за общинските жилища, наемната цена за общински жилищни имоти се определя за 1 кв.м. жилищна площ, а съгласно § 5 от Допълнителните разпоредби “жилищна площ” по смисъла на наредбата е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение –дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони[1025].

В заповедите на кмета на общината е определена месечна наемна цена на цялото жилище без да се разграничава колко е жилищната площ от площта на цялото жилище, в несъответствие с чл. 31 от Наредба № 4 за общинските жилища във връзка § 5 от Допълнителни разпоредби на наредбата[1026]. Причината е, че за отдаваните имоти не са съставени скици за индивидуализиране на всеки жилищен имот, които да разграничат жилищната площ от останалите помощни помещения в жилището. В резултат на това размерът на определените наеми е некоректно изчислен и ощетява една от страните по договора.

7.2.5. Съгласно чл. 38 от ЗС, при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, са налице общи части, които не се делят, а съгласно чл. 41 - всеки собственик, съразмерно с дела си в общите части, е длъжен да участват в разноските, необходими за поддържането или за възстановяването им, и в полезните разноски, за извършване на които е взето решение от общото събрание.

В пет случая[1027] при предоставяне под наем на общински жилища, които се явяват етажна собственост, не е установен конкретния размер на общите части и прилежащите

[1020] Одитни доказателства №№ III-27 и III 174
[1021] Одитни доказателства №№ III-27 и III 173
[1022] Одитни доказателства №№ III-85 и III-165
[1023] Решение № 131 от 24.04.2020 г. на общинския съвет
[1024] Одитно доказателство № III-27
[1025] Одитно доказателство № III-12
[1026] Одитни доказателства №№ III-163, III-167 - III-175
[1027] Договори №№ 119, 125, 126 и 127 от 14.08.2020 г. и 212 от 17.12.2020 г.

помощни помещения към тях не са описани в актовете за собственост на жилищата. Собствениците, респективно наемателите, следва да полагат грижи и да участват в разноските за тези общи части[1028].

В несъответствие с чл. 41 във връзка с чл. 38 от ЗС, в договорите не са включени делът на общите части и прилежащите помощни помещения и задълженията, които наемателите трябва да полагат за тях - грижи и участие в разноските. Причина за това е, че имотите не са индивидуализирани/не е извършено точно заснемане на сградите, поради неинициране на действия от общинската администрация.

7.2.6. Във всички случаи отдадените имоти са актувани с актове за общинска собственост, несъответстващи на изискванията на Наредба № 8 от 17.12.2009 г. *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 1.3 от доклада)*. АОС, които са посочени в настанителните заповеди и сключените договори на наем, са издадени за целите общински сгради: жилищни блокове, битов комбинат, общежитие и УПИ, без да са индивидуализирани отделно жилищата/стаите, отдавани под наем. Резултат от това са и установените нарушения при сключване на договорите (в изчисляване на наема, конкретизиране на общи части и прилежащите помощни помещения в етажна съсобственост)[1029].

7.3. Съгласно чл. 23 от Наредба № 4 за общинските жилища, във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани щатни служители с постоянно трудово или служебно правоотношение в общинската администрация или други щатни специалисти с постоянно трудово или служебно правоотношение от учреждения или организации на пълна издръжка от общинския или държавен бюджет. Право да кандидатстват за настаняване под наем във ведомствени жилища имат лицата по ал.1, когато те и членовете на семействата им нямат друго жилище или вила на територията на Община Несебър[1030].

При проверката на договора за отдаване под наем на ведомственото жилище е установено, че лицето отговаря на изискванията за настаняване, определени в чл. 23 от Наредба № 4 за общинските жилища – работи като възпитател на общинско училище по трудов договор и членовете на семейството му нямат друго жилище или вила на територията на Община Несебър[1031].

В Наредба № 4 за общинските жилища не е определена различна цена за отдаване под наем на ведомствени жилища. Наемът за ведомственото жилище е определен по общия ред за отдаване под наем на лица с жилищни нужди, без да е отчетен различния социален статус на наемателя[1032].

7.4. За всички проверени случаи договорите за наем са сключени в период от деня на връчването на заповедта за настаняване в жилището до три дни след връчването на заповедта на лицата[1033].

Заповедите на кмета на общината не са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени преди това, като договорите са сключени незаконосъобразно в несъответствие с правната рамка. Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК. Незаконосъобразно са сключени договорите, в общ размер 8 401,10 лв. за целия срок и в резултат правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при

[1028] Одитни доказателства №№ III-163, III-167 - III-170
[1029] Одитни доказателства №№ III-26 и III-163
[1030] Одитно доказателство № III-12
[1031] Одитни доказателства №№ III-163 и III-167
[1032] Одитно доказателство № III-12
[1033] Одитни доказателства №№ III-163, III-167 - III-175

евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Причина за това е осъществяването от юрисконсулта на общината на формален/проформа предварителен контрол за законосъобразност при съгласуване на договорите.

7.5. Изпълнение на договорите за наем

В договорите са включени клаузи, че при неплащане на наемната цена или текущите разходи за период по-дълъг от три месеца наемните отношения се прекратяват от наемодателя – Община Несебър, в съответствие с чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС.

Всички проверени договори са сключени след Решение № 131 от 24.04.2020 г. на общинския съвет във връзка с COVID -19 (в периода от м. август до м. декември 2020 г.), съгласно което не следва да се начисляват лихви за просрочие за дължимите наемни цени за всички наематели, както и да не се предприемат действия по прекратяването на договорите, поради неплащане на наемната цена в договорените срокове до края на 2020 г.[1034].

7.5.1. Към 31.12.2020 г. има закъснения при плащането на наемите за повече от три вноски по два договора от проверените 10 договора[1035]:

а) по Договор № 129 от 14.08.2020 г. дължимата сума е 134,65 лв. (четири вноски);

б) по Договор № 130 от 14.08.2020 г. дължимата сума е 57,67 лв. (четири вноски).

След одитирания период, през 2021 г., наемните вноски са платени от наемателите.

Двама наематели, на които са отдадени стаи в Общежитие към СУ „Любен Каравелов“ (по стари и действащи договори), при които отчитането е на база разпределителни протоколи, имат задължения за ел. енергия, вода и парно, в общ размер 147,20 лв.[1036].

7.5.2. Съгласно чл. 8 от договорите за отдаване под наем на жилища – общинска собственост, наемателят заплаща всички разходи, свързани с обикновеното ползване на имота[1037].

В договорите за наем на общински жилища не се съдържа клауза за заплащането на такса за битови отпадъци/за възстановяването на платената от общината такса за битови отпадъци. В тази връзка от общината не са предприемани действия за събиране на такса за битови отпадъци от наемателите на общински жилища *(описано в Част трета, Раздел II, т. 8.4 от доклада)*.

7.6. Съгласно Вътрешните правила за предварителен контрол (т. 2.3.5.1 буква „А“) предварителен контрол за законосъобразност на процедурите по отдаване под наем на общински жилища на лица с установени нужди се извършва от юрисконсулт от отдел ПНО, който следва да провери дали имота е включен в годишната програма за управление и разпореждане с имоти, дали лицето е картотекирано, дали е взето решение за настаняването му в общинско жилище, дали правилно е определена наемната цена. Документирането му се осъществява със съгласуване на актовете на кмета на общината[1038].

При одита е проверено прилагането на контролните дейности: съгласуване на заповедта на кмета на общината за настаняване под наем в общинско жилище и съгласуване на проекто-договор за отдаване под наем на общинско жилище. Контролните дейности са изпълнявани съобразно определения в организацията ред, но не са предотвратили, разкрили и коригирали установените несъответствия/нарушения на правната рамка. Осъщественият предварителен

[1034] Одитни доказателства №№ III-85 и III 167
[1035] Одитно доказателство № III-176
[1036] Одитно доказателство № III-177
[1037] Одитни доказателства №№ III-167-175
[1038] Одитни доказателства №№ III-16 и III-167

контрол е неефективен/формален, тъй като при всяко от проверените 10 досиета на отдадени под наем общински жилища е констатирано нарушение на правната рамка.

Отдаването под наем на общински жилища е осъществено в частично несъответствие с правната рамка и договорите.

8. Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗМДТ, ЗОС, ЗЗД и договорите.

Съгласно чл. 11, ал. 1 от ЗМДТ, данъчно задължено лице е собственикът на имота – Община Несебър, и другите посочени в текста на чл. 11, ал. 3-5 (ползватели/концесионери и др.). Основанието за заплащането на таксата за битови отпадъци от страна на наемателите са договорните клаузи, т.е. задължението за наемателя възниква по силата на договора.

8.1. За декларирането на актуваните имоти - общинска собственост и на настъпили промени в състоянието на декларирани имоти в общината писмено не е определен вътрешен ред. В програмния продукт „Имеон“ не е осигурена връзка и автоматизиран обмен на данни при издаване на актове за собственост, преактуване, издаване на актове за поправка и отписване от актовите книги на общината.

По време на одита, със заповед на кмета на общината е изменен и допълнен УПОА. Определено задължение на отдел ОС да декларира актуваните/придобитите имоти – общинска собственост по реда на чл. 14 от ЗМДТ, след получаване на информация за отчетната стойност на имота от отдел ФСО[1039].

8.2. През одитирания период за имотите - частна общинска собственост от общината е платен данък върху недвижимите имоти в размер 5 143,45 лв. (2019 г. – 2 458,35 лв. и 2020 г. – 2 685,10 лв.) и такса за битови отпадъци - 20 701,49 лв. (2019 г. – 9 787,21 лв. и 2020 г. – 10 914,28 лв.). Задълженията са заплатени за осем имота от общо 26 декларирани имоти - частна общинска собственост, за които данъчно задължено лице е собственикът на имота – общината[1040].

При одита са анализирани декларираните сгради и част от незастроените имоти. За 110 имота – частна общинска собственост са подадени декларации по чл. 14 от ЗМДТ за декларираме или промяна на декларирани данни. Начислени са задължения и лихвите за просрочия за данък върху недвижимите имоти в размер 145 250,69 лв. (2019 г. – 63 512,88 лв. и 2020 г. – 81 737,81 лв.) и за такса за битови отпадъци - 269 354,33 лв. (2019 г. – 110 162,12 лв. и 2020 г. – 159 192,21 лв.).

Платено е задължението за такса за битови отпадъци в размер 1 745,46 лв. (2019 г. – 895,87 лв. и 2020 г. - 849,59 лв.) за един имот[1041]. По информация от началник отдел ОС не е приключил анализът и декларирането на УПИ – общинска собственост, поради необходимост от проверка относно реализирането на учредените права на строеж и етап на строителство в имотите, съответно и определяне на лицата, задължени да декларират, процентното съотношение на тежестта на всеки от носителите на вещното право, както и на общината при наличие на такова[1042].

8.3. Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 1.01.2010 г.), таксата по чл. 62 от закона се заплаща от лицата по чл. 11 от ЗМДТ.

[1039] Одитно доказателство № III-53
[1040] Одитно доказателство № III-178
[1041] Декларация № ДК 14004147 от 16.07.2021 г.
[1042] Одитни доказателства №№ III-86, III-178 и III-179

През одитирания период за имотите - публична общинска собственост от общината са платени задължения за такса за битови отпадъци, в общ размер 27 379,18 лв. (2019 г. – 10 017,19 лв. и 2020 г. – 17 361,99 лв.). Задълженията са платени за девет имота от общо 14 декларирани имоти - публична общинска собственост (64 на сто), за които данъчно задължено лице е общината[1043].

В резултат на извършения анализ по време на одита за декларирането на актуваните имоти – общинска собственост, са установени 93 имота – публична общинска собственост, които не са декларирани/за които не са подадени коригиращи декларации при настъпили промени, в нарушение на чл. 10, ал. 1 от ЗМДТ.

По време на одита (м. юли – м. септември 2021 г.) за имотите са подадени декларации по чл. 14 от ЗМДТ за декларираме или промяна на декларирани данни. Начислени са задължения и лихви за просрочия за такса за битови отпадъци в размер 281 956,60 лв. (2019 г. – 137 840,83 лв. и 2020 г. – 144 115,77), от които за осем имота са платени 46 038,29 лв. (2019 г. – 22 724,74 лв. и 2020 г. – 23 313,55 лв.)[1044].

8.4. В чл. 8 от договорите за отдаване под наем на жилища – общинска собственост е уговорено, че наемателят заплаща всички разходи, свързани с обикновеното ползване на имота. В Раздел V. Права и задължения на наемателя от договорите за наем на общински помещения за нежилищни нужди и терени е уговорено задължение за наемателя да заплаща такса за битови отпадъци. За одитирания период не е определен ред и начин, по който наемателите ще възстановяват на общината платената такса за битови отпадъци за отдадените под наем имоти.

През одитирания период са действали 270 бр. договора за наем на общински имоти в регулацията на населените места на общината (помещения за жилищни и нежилищни нужди и терени), от тях: 158 бр. са сключени преди одитирания период и 112 бр. са сключени през 2019 г. и 2020 г. От договорите: 28 бр. не са изпълнявани или са действали по-малко от един месец, а 20 бр. са за наем на стаи за жилищни нужди в недекларирани постройки в имот с АОС № 4047 от 01.06.2010 г., поради липса на съставен акт за общинска собственост на постройките *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 1.3.5 от одитния доклад).*

При одита е извършена проверка за определяне на дължимата такса за битови отпадъци. Съобразно наетите имоти/части от имоти и периода на действие на сключените договори, през 2019 г. и 2020 г. от общината не са издадени фактури за плащането на дължимата такса за битови отпадъци от 222 бр. ползватели, в резултат на което в приход на общината не са възстановени направените от общината разходи по бюджета, в общ размер 58 330,58 лв. (2019 г. – 28 403,05 лв. и 2020 г. - 29 927,53 лв.).

В резултат на неопределен ред, не са спазени клаузите в договорите, свързани със заплащане на таксата за битови отпадъци, като извършеният разход от общината не е възстановен в общинския бюджет. Нарушен е чл. 64 във връзка с чл. 11 от ЗМДТ, чл. 8 от договорите за отдаване под наем на жилища – общинска собственост и клаузата в Раздел V. Права и задължения на наемателя от договорите за наем на общински помещения относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост, както и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно спазването на принципа за законосъобразност при управлението на публичните средства и дейности[1045].

8.5. В договорите за отдаване под наем на общински жилища, не се съдържа клауза за заплащане на такса за битови отпадъци.

Основанието за заплащането от страна на наемателите са договорните клаузи, т.е. задължението за наемателя възниква по силата на договора, а не по силата на чл. 11, ал. 1 от

[1043] Одитно доказателство № III-180
[1044] Одитни доказателства №№ III-86, III-179 и III-180
[1045] Одитни доказателства №№ III-86, III-179, III-181 - III-186

ЗМДТ, съгласно който данъчно задължено лице е собственикът на имота - Общината Несебър и другите посочени в текста на чл. 11, ал. 3-5 (ползватели/концесионери и др.), в случая неотносими към констатацията. Причината за включването на тези клаузи в договорите при отдаването на имотите под наем е, че съгласно чл. 232, ал. 2 от ЗЗД, наемателят е длъжен да плаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта. В тази връзка, наемателят дължи на наемодателя разходите за електроенергия, вода, телефон, такса за битови отпадъци и други разходи, свързани с ползването на наетата сграда или на част от нея.

Предвид измененията в Глава трета, Раздел I. Такса за битови отпадъци от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 88 от 2017 г.), съгласно които при определянето на размера на таксата трябва да бъде следван принципът определен в чл. 67, ал. 1 от закона, а именно „Размерът на таксата за битови отпадъци за всяко задължено лице се определя за календарна година при спазване на принципа за понасяне на разходите от причинителя или притежателя на отпадъците“, е необходимо с оглед на бъдещето да бъде направен внимателен анализ за както за законосъобразността, така и за целесъобразността на договорните отношения с наемателите на имоти - общинска собственост, попадащи в обхвата на облагане с данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци.

Причините за установените нарушения/несъответствия при заплащането на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост са свързани с липсата на правила/процедури в процеса, неидентифицирани рискове и липса на контролни дейности в процеса. В резултат на това не са изпълнени законовите изисквания за декларираме на имотите - общинска собственост, определянето и заплащането на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци, от наемателите не е възстановена таксата за битови отпадъци, платена от общината.

Заплащането на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка.

9. Приходи от наеми по бюджета на общината и действия за събиране на просрочени вземания

9.1. Процесът по съставяне на проекта на бюджет на общината е регламентиран с основна процедура Съставяне и обсъждане на тригодишната бюджетна прогноза за местни дейности и проектобюджета на общината, част от СФУК. Контролът при изготвяне на приходната част на проектобюджета е възложен на заместник-кмета на общината, с ресор „Бюджет и финанси“.

9.1.1. В Годишна програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2019 г. са предвидени приходи от наеми в размер 1 500 000 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем (1 200 000 лв. от наем на обекти и 300 000 лв. от наем на земи). Към 31.12.2018 г. просрочените вземания от наеми са 179 211 лв. През 2018 г. от Министерство на туризма са постъпили 2 164 387 лв. отчисления от възложени държавни концесии за морските плажове на територията на общината, от тях 1 343 553 лв. са постъпили като приходи от наем на имущество.

По бюджета за 2019 г. са планирани приходи от наеми на имущество и земя в размер 2 400 000 лв., в която сума са включени част от прогнозните приходи по годишната програма за 2019 г., просрочените вземания от наеми към 31.12.2018 г. и очаквани постъпления от Министерство на туризма. При съставянето на бюджета не е планиран пълния размер на приходите по годишната програма за 2019 г. и на просрочените вземания, приемайки че част от предложените за отдаване обекти са с прогнозен характер, както и трудната събираемост на просрочените вземания от наеми.

Към 31.12.2019 г. събраните приходи от наеми на имущество и земя са 1 138 207 лв., при уточнен план по бюджета за 2019 г. - 2 423 182 лв. Реализираните приходи са 47 на сто от уточнения план по бюджета на общината за 2019 г.

Към 31.12.2019 г. просрочените/несъбраните вземания от наеми са 152 бр. договора (49 бр. договора за наем на земя, 64 бр. договора за наем на обекти и 39 бр. договора за наем на жилища), в размер 179 097 лв.[1046].

9.1.2. В Годишна програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2020 г. са предвидени приходи от наеми в размер 350 000 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем (250 000 лв. от наем на обекти и 100 000 лв. от наем на земи). Към 31.12.2019 г. просрочените вземания от наеми са 179 097 лв. През 2019 г. от Министерство на туризма са постъпили 2 366 585 лв. отчисления от възложени държавни концесии за морските плажове на територията на общината, от тях 413 346 лв. са постъпили като приходи от наем на имущество.

По бюджета за 2020 г. планираните приходи от наеми на имущество и земя са 1 250 000 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2020 г. и просрочените вземания от наеми към 31.12.2019 г. Планираните приходи за 2020 г. са със 307 653,71 лв. повече от общия размер на прогнозните приходи по годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2020 г., просрочените вземания от наеми и приходите от Министерство на туризма към 31.12.2019 г. Планирането на приходи без ясен източник на финансиране поражда риск от неразплатени на разходи по бюджета.

Към 31.12.2020 г. събраните/реализираните приходи от наеми на имущество и земя са 818 377 лв., при уточнен план по бюджета за 2020 г. - 1 259 396 лв. Реализираните приходи са 65 на сто от уточнения план по бюджета за 2020 г. Към 31.12.2020 г. просрочените/несъбраните вземания от наеми са по 185 бр. договора (55 бр. договора за наем на земя, 84 бр. договора за наем на обекти и 46 бр. договора за наем на жилища), в размер 284 892 лв.[1047].

9.2. Съгласно чл. 5, ал. 3 от НПУРОИ, отдел ОС, кметовете на кметства и кметските наместници следят за съответствието на предназначението на имотите и тяхното използване. В УПОА[1048] са определени функции на отдел ФСО, свързани с изготвяне и изпращане на съобщения на задължените лица за вземанията на общината и на отдел ПО/ПНО (в сила от 02.03.2020 г.) за осигуряване с правни средства своевременното събиране на вземанията. По време на одита, със заповед на кмета на общината е изменен и допълнен УПОА от 2020 г. Определено е отдел ФСО да уведомява отдел ПНО за неплатени в срок задължения с оглед своевременното събиране на вземанията по съдебен ред[1049].

Към 31.12.2019 г. общината има просрочени вземания от наеми по 152 бр. договора, а към 31.12.2020 г. по 185 бр. договора. Одитните процедури са изпълнени въз основа на нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. При одита са проверени предприетите действия за събиране на просрочените вземания от наеми на имоти – общинска собственост по 21 бр. договора (2019 г. – 10 бр. и 2020 г. – 11 бр.).

9.2.1. Текущият контрол на плащанията е осъществяван от отдел ОС и отдел ФСО, чрез достъп до базата данни за задължения и плащания в програмния продукт „Имеон“. По информация на одитираната организация, некоректните наематели са уведомявани устно за извършване на доброволно внасяне на дължимите суми. Във връзка с годишната

[1046] Одитни доказателства №№ III-14, III-187 - III-192
[1047] Одитни доказателства №№ III-14, III-188 - III-192
[1048] чл. 23, т. 7 и чл. 29, т. 10 от УПОА от 2016 г. и в чл. 22, т. 8 и чл. 27, т. 10 от УПОА от 2020 г.
[1049] Одитно доказателство № III-53

инвентаризация за 2019 г. на длъжниците с неплатен наем са изпратени писма за потвърждаване на задълженията.

По осем от проверените договори (2019 г. – два бр. и 2020 г. – шест бр.) несъбраните суми и лихви са в общ размер 6 071,10 лв. и изцяло доброволно са платени от наемателите[1050].

9.2.2. В чл. 417 от ГПК е регламентирано, че заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение на вземането.

По три от проверените договори[1051] са образувани изпълнителни дела, които са прекратени преди одитирания период (през 2016 г.). По Договор № 8 от 17.09.2009 г. е образувано изпълнително дело от 2016 г.[1052], като преди одитирания период (през 2018 г.) са платени 763 лв. от общо 6 438 лв.[1053].

9.2.3. Съгласно чл. 111, буква „в“ от ЗЗД, с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания.

През 2020 г. в общината е постъпила молба от наследниците на починал наемател на общинско жилище по договор от 12.05.2008 г.[1054] за погасяване на вземания за наем за 2016 г., поради изтекъл давностен срок. Ползването на имота е продължило до 31.12.2017 г. От началника на отдел ПНО е изготвено становище до отдел ФСО за погасяване по давност на задължението, с оглед липсата на предприети действия за събиране на вземанията от общината, които биха имали за последица прекъсване или спиране на давностния срок. На основание изразеното становище, от общото задължение по договора е приспаднато задължението от 2016 г.

По време на одита (на 13.09.2021 г.) остатъкът от задължението и лихви, в общ размер 287,88 лв. са доброволно заплатени от наследниците на наемателя[1055].

9.3. Във връзка с годишното приключване и инвентаризиране на разчетите за 2019 г. и 2020 г., от отдел ФСО е представена подробна информация до началника на отдел ПНО за предприемане на съответните действия към наематели на общински имоти по прекратени и изтекли договори, които не са платили задълженията за наем. През одитирания период до наемателите не са изпращани писма за доброволно внасяне и не предприети действия за принудително събиране на задълженията[1056].

От общинската администрация не са предприемани действия за събиране на просрочените вземания от наеми, поради неизпълнени задължения от отдел ПНО на общината. В резултат на това просрочените вземания към 31.12.2020 г. са нараснали със 105 795 лв. спрямо 31.12.2019 г. и са пропуснати приходи за общинския бюджет.

Планирането, реализирането на приходи от наеми и действия за събиране на просрочени вземания са в частично съответствие с правната рамка и договорите.

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с управлението на имоти – общинска собственост, са осъществени в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Дейностите, свързани със застраховане на имотите са осъществени в частично съответствие със законовите изисквания; от общинския съвет не са определени застроените имоти - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, за

[1050] Одитни доказателства №№ III-193 и III-194 (стр. 1-16)
[1051] Договори №№ от 01.11.2004 г., 3 от 21.06.2011 г. и от 01.04.2009 г.
[1052] Изпълнително дело № 20167060400176 от 2016 г. въз основа на изпълнителен лист от РС-Поморие
[1053] Одитно доказателство № III-195
[1054] Договор № 286 от 12.05.2008 г.
[1055] Одитни доказателства №№ III-195 и III-194 (стр. 17)
[1056] Одитни доказателства №№ III-193 и III-195

одитирания период не са застраховани всички имоти. Дейността по актуване на имоти - общинската собственост е в частично съответствие с правната рамка.

Отдаването под наем на нежилищни имоти е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: поставени условия за участие в шест публично оповестени конкурса, в резултат на което с наемателите не са договорени инвестиции и разкриване на работни места; сроковете по провеждане на публичните конкурси; поставените изисквания към кандидатите за представяне на решение на управителния орган на юридическото лице, когато кандидатът е юридическо лице с информация за размера на ценовото предложение, в резултат предлаганата цена е посочена за 12 имота е обявена извън плика с цената; в тръжните/конкурсните документи и в заповедите за откриване на търговете/конкурсите, както и при обявяването им не е посочена информация за време и начин за оглед на обекта; в два публично оповестени конкурси за отдаване на терени към кандидатите не е поставено изискване за представяне на скица/чертеж във връзка с преценката за съответствие на предложения с критериите за оценяване, в проектите на договорите е заложена клауза, в резултат на която подписаните шест договора са с обратно действие, преди датата на приключване на двата конкурса; сключени са договори с обратно действие от момент, в който процедурите по провеждане на два конкурса са били незавършени и не са били известни резултатите; публични търгове и публично оповестени конкурси са обявени преди утвърждаването на документацията, което формализира предварителният контрол и е предпоставка при изявен интерес документацията да не може да бъде продадена; незаконосъобразно в 17 случая в състава на комисиите за провеждане на публично оповестените конкурси, не е включен съответният кмет на кметство или определен от него служител от кметството, на чиято територия са отдадени имоти и в резултат на това незаконосъобразно са сключени девет договора на обща стойност 146 262 лв. за срока на действие.

При публично оповестените конкурси са установени пропуски в работата на комисиите по провеждането им: не са заверени предложенията на участниците в публично оповестените конкурси; оценени са предложения, които не отговарят на определените критерии за оценка; до участие в конкурс са допуснати трима кандидати, офертата на които не отговаря на специфичните условия на конкурса; при провеждане три конкурса от комисиите необосновано е дадено предимство кандидати, които не са съобразили предложенията си с условията за отдаване на обектите под наем, нарушени са принципите на прозрачност, на последователност и предвидимост, доколкото самият орган не се съобразява с постановените от него ред и условия за провеждане на конкурса.

Издадена е заповед на кмета на общината при съществено нарушение на административно производствените правила; девет заповеди за определяне на спечелилия са съобщени след регламентирания тридневен срок, а 23 договора са сключени незаконосъобразно преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината за определяне на наематели. В седем договора за наем на нежилищни имоти е посочена начална дата на действие предшестваща датата на подписване. Отдадени под наем имоти са предадени на наемателите преди подписване на договорите. Договорите за наем не са индексирани и в резултат на това през 2020 г. по бюджета на общината са постъпили 1 497,08 лв. по-малко приходи. Таксата за битови отпадъци, в размер 58 331 лв. е платена от общината и не е възстановена от наемателите; от наемател на нежилищен имот не са възстановени разходи на общината за ел. енергия.

В шест случая не са издадени разрешения за поставени преместваеми обекти. За терените, върху които са поставени преместваеми обекти не са заведени задължения за периода на разрешението, проведени публични търгове/публично оповестени конкурси и договори за наем.

През одитирания период не са декларирани всички имоти – общинска собственост и в резултат на това не са платени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци. При одита не е получена разумна увереност за размера на дължимите данъци и такси за общинските имоти, тъй като необходимата за определянето им информация не е въведена в приложимия софтуер. За 2020 г. са планирани повече приходи от наеми от прогнозните приходи и не са предприети действия за събирането на просрочените вземания от наеми.

Отдаването под наем/аренда на земеделски земи след провеждането на публични търгове е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: липса на информация за време и начин за оглед на обекта; обявяване на търговете преди утвърждаването на документацията; заплащане на изготвените пазарни оценки от заявилите желание за наемане под наем/аренда на общински имоти без нормативно основание в общ размер 900 лв.; в пет случая незаконосъобразно в комисиите за провеждане на конкурси не са включени кметове на кметства, на чиято територия са отдадените имоти и в резултат на това незаконосъобразно са сключени шест договора на обща стойност 11 125 лв. за срока на действие; всички осем договори са сключени преди изтичане срока за обжалване; за отдадените под наем имоти не са подписани приемо-предавателни протоколи; договорите за аренда са за календарна, не за стопанска година; сключен е анекс към договор за аренда след решение на общинския съвет, като не е приложена определената законова процедура за земи, заети с трайни насаждения – сключване на нов договор без провеждане на търг, вместо анекс към договор след проведен търг; от заявител е платена изготвената пазарна оценка в размер 150 лв. без наличие на основание за това.

При отдаване под наем на помещения на юридически лица с нестопанска цел и отдаване под наем на земеделски земи - ниви без провеждане на търг/конкурс е установено: предварително изпълнение на решението на общинския съвет като мотивите за това не са в съответствие с АПК; в девет случая са сключени договори (60 на сто) преди изтичане на срока за оспорване заповедта на кмета за определяне на наемателите; два договора за отдаване под наем на помещения на юридически лица с нестопанска цел са сключени незаконосъобразно с обратно действие от един месец, а един договор за разполагане на телекомуникационно оборудване с обратно действие от три месеца; наемите за помещенията не са индексирани, в резултат на което събраните наеми са с 152 лв. в по-малко.

Отдаването под наем на пасища, мери и ливади без търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с изискванията на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ: от членовете на комисиите за разпределението на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд не са декларирани обстоятелства, че не са свързани лица по смисъла на Търговския закон с участник в процедурата; с разпределени и наети в повече площи, поради технически проблем за служебна проверка на данните за лицето в системата на БАБХ при изготвяне на протокола, като седем месеца след сключване на договора лицето е достигнало необходимия брой животни за разпределените и наети площи; наемите не са индексирани, в резултат на което събраните наеми са с 53 лв. в по-малко.

При отдаването под наем на общински жилища са установени несъответствия с изискванията на правната рамка: при картотекиране на граждани с установени жилищни нужди не е декларирано движимо и недвижимо имущество и липсват данни за доходи в подадените декларации за имотно и семейно положение; задължения на лицата по стари договори за наем на общински жилища; определена наемна цена без разграничение на жилищна площ от площ на цялото жилище; незаконосъобразно всички договори са сключени преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на наемателите. Съставените АОС не отразяват реалното състояние на общинските имоти, в тях не са индивидуализирани имотите, предоставяни за жилища с отделни идентификаторни номера като самостоятелни обекти в сградите. В резултат от това са установени нарушения при

сключване на договорите за отдаване под наем на жилища - при изчисляване на наема, конкретизиране на общи части и прилежащите помощни помещения в етажна съсобственост. Отдадени са жилищни имоти под наем, които не са определени като такива с решения на общинския съвет и имотите не са актувани като сгради (общо 22 стаи/бунгала), като е съставен АОС само за терена.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 648 099 лв. (сключени договори с наематели след провеждане на търг/конкурс, при които състав на комисиите по провеждането на публичните търгове/конкурси и преди влизането в сила на заповедите за определяне на наемател) – 451 252 лв.; незаконосъобразно сключени договори за отдаване под наем на жилища преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината - 8 401 лв.; незаконосъобразно сключени договори без провеждане на търг/конкурс преди да са изтекли сроковете за обжалване за определяне на наематели– 41 405 лв.; издадени разрешения за премествaеми обекти, които не са предадени в отговорното звено за събиране на задълженията - 85 958 лв., заплащане на пазарни оценки без правно основание – 1 050 лв., неиндексирани наеми – 1 702 лв., непредприети действия за възстановяване от наемателите на платената от общината на такса за битови отпадъци - 58 331 лв., и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). СФУК при управлението на имоти – общинска собственост е неефективна.

III. Разпореждане с имоти – общинска собственост

1. Разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс.

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

В одитирания период са проведени три публични търгове[1057] с явно наддаване за разпореждане с имоти - общинска собственост (2019 г. – два бр. за продажба на земеделски земи и 2020 г. - един търг за продажба на нежилищен имоти), които са проверени по време на одита.

Публичните търгове са проведени въз основа на решения от 27.03.2019 г., 16.05.2019 г. и 21.10.2020 г. на общинския съвет[1058] и заповеди от 19.04.2019 г., 07.06.2019 г. и 17.11.2020 г на кмета/заместник-кмета на общината[1059].

1.1. При одита е установено съответствие при провеждането на публичните търгове с изискванията на ЗОС и НРПУРОИ по отношение на[1060]:

а) приемането на решенията на общинския съвет, с които са определени началните тръжни цени на основание изготвени пазарни оценки от независими оценители, по-високи от данъчните оценки; включването на разпорежданията в годишните програми за общинска собственост;

б) наличието на съставени актове за частна общинска собственост за имотите, обект на продажбите, вписани в Службата по вписванията гр. Несебър;

в) издаването на заповедите на кмета на общината за провеждане на търга след влизане

[1057] Одитно доказателство № III-196

[1058] Решения № 1014 от 27.03.2019 г., в сила от 17.04.2019 г.; № 1057 от 16.05.2019 г., в сила от 06.06.2019 г. и № 246 от 21.10.2020 г., в сила от 11.11.2020 г.

[1059] Заповеди №№ 547 от 19.04.2019 г., 915 от 07.06.2019 г. и 1612 от 17.11.2020 г. на кмета/заместник-кмета на общината

[1060] Одитни доказателства №№ III-4, III-9, III-197 и III-198

в сила на решенията на общинския съвет, в т.ч. определянето на началната тръжна цена в съответствие с приетата от общинския съвет;

в) съставянето протоколите от комисиите и предаването им на кмета на общината;

г) издаването на заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник и съобщаване на заповедта;

д) заплащане на цената и съответните данъци и такси, прихващане и прехвърляне на депозитите на спечелилите по приходната сметка на общината;

е) съдържанието на договорите и вписването им по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождение на имота в съответствие с изискванията на чл. 34, ал. 7 от ЗОС.

1.2. Съгласно чл. 68 от НРПУРОИ, в зависимост от вида на сделката, се изготвя типова документация за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси[1061].

1.2.1. Документацията за провеждането на всички търгове, заповедите на кмета на общината и обявите за откриване на търговете не съдържат информация за време и начин за оглед на обекта в несъответствие с чл. 68, ал. 4, буква „А“, т. 8 и буква „Б“, т. 7 от НРПУРОИ. Причината е условната възможност в чл. 68, ал. 4 от НРПУРОИ за съдържанието на документацията - „може да съдържа“. Неизвършването на оглед преди провеждането на търга създава предпоставки/риск впоследствие да не бъде сключен договор със спечелилия/класирания на второ място, което в разглежданите случаи не се е проявило[1062].

1.2.2. Тръжната документация при всички случаи е утвърдена след издаване на заповедта на кмета на общината за отриване на процедурата (от един до четири работни дни по-късно):

а) за два търга[1063] документацията е утвърдена в деня на публикуване на заповедта за откриване на търга в местен ежедневник и на интернет страницата на общината, но в единия от тях при публикувана вече информация на таблото за обяви в сградата на общинската администрация;

б) документацията за третия търг[1064] е утвърдена един работен ден след публикуването ѝ в местен ежедневник и на интернет страницата на общината.

Поради възприетата практика в общината, с по-късното утвърждаване на документацията в два от случаите[1065] са създадени условия за възпрепятствано закупуване на тръжна документация от потенциален кандидат, предвид липсата на утвърдена тръжна документация. Видно от протоколите за провеждането на търговете за всеки от тях е регистриран само по един участник[1066].

1.3. В т. 9.6. от тръжната документация на търга, обявен със заповед от 17.11.2020 г.[1067] и във връзка с чл. 71, ал.1 от НРПУРОИ[1068], е поставено изискване за представяне на удостоверение за липса на задължение към Община Несебър, което поставя ограничения и

[1061] Одитно доказателство № III-4

[1062] Одитни доказателства №№ III-9, III-199 - III-201

[1063] Търгове, обявени със Заповеди №№ 547 от 19.04.2019 г. и 1612 от 17.11.2020 г. на кмета/заместник- кмета на общината

[1064] Търг, обявен със Заповеди №№ 915 от 07.06.2019 г. на заместник-кмета на общината

[1065] Търгове, обявени със Заповеди №№ 915 от 07.06.2019 г. и 1612 от 17.11.2020 г. на заместник-кмета на общината

[1066] Одитни доказателства №№ III-9 и III-202

[1067] обявен със Заповед № 1612 от 17.11.2020 г. на кмета на общината

[1068] Одитно доказателство № III-4

тежести към участниците, които не са необходими за постигане на целите на закона, в несъответствие с чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД.

От участника в търга е приложено удостоверение и е заплатена административна такса по реда на чл. 87, т. 2 от Наредба 11 за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги на територията на Община Несебър[1069].

1.4. При два от търговете за продажба на имотите са на територията на гр. Несебър. В Заповед № 1109 от 28.06.2019 г. за определяне състава на комисията за провеждане на търг[1070] за имот на територията на с. Кошарица не е включен кмета на кметството или определен от него служител[1071].

Нарушен е чл. 8, ал. 7 от ЗОС, чл. 72, ал. 2 от НРПУРОИ, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно законосъобразното управление на публичните средства. В резултат търгът е проведен в нарушения на изискванията на правната рамка по ЗОС, НРПУРОИ и ЗФУКПС и е сключен договор за продажба[1072] от 11.07.2019 г., на стойност 3 740 лв.

Една от причините за това е неосъществяването на предварителен контрол за законосъобразност – несъгласуване от юрисконсулт на общината на проекта на заповед за определяне на състава на комисията по провеждане на търга.

1.5. Договори №№ 7 от 06.06.2019 г., 11 от 11.07.2019 г. и 11 от 16.12.2020 г., на обща стойност 48 643 лв., са сключени незаконосъобразно преди влизане в сила на заповедите на кмета на общината за определяне на купувач, в нарушение на чл. 90 от АПК, съгласно който административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване. По този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила административен акт, биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му. Причина за нарушението е осъществяването от юрисконсулт на общината на неефективен предварителен контрол преди сключване на договорите за продажба[1073].

1.6. Фактическото предаване на имотите, обект на разпоредителните сделки, не са предадени с приемо-прадавателен протокол, описващ състоянието на имота, в несъответствие с изискванията на чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. на МРРБ и МП и чл. 86, ал. 2 от НРПУРОИ.

Причината е неизпълнение на задължения от служителите на отдел ОС, с което са създадени предпоставки и условия за предявяване на последващи искания/претенции от купувачите по състоянието на имотите[1074].

1.7. Въведените контролни дейности, с Вътрешните правила за предварителен контрол на актовете на кмета на общината[1075]: съгласуване на докладната записка на заместник-кмета на общината до общинския съвет от началника на отдел ОС, съгласуване на заповедите на кмета на общината за обявяване на търга, и за определяне на спечелилия участник, тръжната документация и договора от юрисконсулт на общината са изпълнявани в съответствие с определения в общината ред, но не са били достатъчно ефективни и не са предотвратили, разкрили и коригирали несъответствията.

[1069] Одитни доказателства №№ III-9, III-201 (стр. 5) и III-203 (стр. 2)
[1070] Търг за продажба на ПИ 39164.13.214 по КК на с. Кошарица
[1071] Одитни доказателства №№ III-4, III-9 и III-200 (стр. 8-10)
[1072] Договор № 11 от 11.07.2019 г.
[1073] Одитни доказателства №№ III-9, III-199 – III-201
[1074] Одитни доказателства №№ III-4, III-9 и III-197
[1075] Одитно доказателство № III-16

Заповедите на кмета за определяне на състав на комисия не са съгласувани от юрист по отношение определените изисквания в НРПУПОИ и ЗОС към състава на комисията. В резултат на това при провеждане на един от търговете в състава на комисията не е включен кмета населеното място в нарушение на императивните изисквания на ЗОС.

Разпореждането с имоти – общинска собственост след провеждането на публичен търг е осъществено в частично съответствие с правната рамка.

2. Учредяване на право на строеж върху имоти - частна общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През 2019 г. е проведен един търг с явно наддаване за учредяване на право на строеж върху имот – частна общинска собственост, който е проверен по време на одита[1076].

Търгът е проведен въз основа на решение от 16.05.2019 г. на общинския съвет[1077] и заповед от 13.08.2019 г. на кмета на общината[1078].

2.1. При одита е установено съответствие при провеждането на търга с изискванията на ЗОС и НРПУРОИ по отношение на[1079]:

а) приемане на решение на общинския съвет, с което са определени началните тръжни цени по трите позиции на основание изготвени пазарни оценки от независим оценител, по-високи от данъчните оценки; включването на учреденото вещно право в годишната програма за общинска собственост; наличието на съставен акт за частна общинска собственост, вписан в Службата по вписванията гр. Несебър;

б) издаването на заповедта на кмета на общината за провеждане на търга след влизане в сила на решението на общинския съвет, в т.ч. определянето на началната тръжна цена в съответствие с приетата от общинския съвет;

в) обявяването на търга;

г) съставянето на протоколите от комисиите и предаването им на кмета на общината;

д) издаването на заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник и съобщаването на заповедта и за прекратяването на търга по позициите, за които е нямало регистрирани участници;

е) заплащане на цената и съответните данъци и такси, прихващане и прехвърляне на депозита на спечелилия по приходната сметка на общината;

ж) съдържанието на договора и вписването му по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождение на имота съгласно изискванията на чл. 34, ал. 7 от ЗОС.

2.2. Документацията за провеждането на търга, заповедта и обявата за откриване на търга не съдържат информация за времето и начина за оглед на обекта в несъответствие с чл. 68, ал. 4, буква „А“, т. 8 и буква „Б“, т. 7 от НРПУРОИ[1080]. Причина за установеното е предвидената условна възможност в чл. 68, ал. 4 от НРПУРОИ за съдържанието на документацията - „може да съдържа“. Неизвършването на оглед преди провеждането на търга създава

[1076] Одитно доказателство № III-196

[1077] Решение № 1060 от 16.05.2019 г. на общинския съвет, в сила от 06.06.2019 г.

[1078] Заповед № 1512 от 13.08.2019 г. на кмета на общината, за учредяване на право на строеж в УПИ II, кв.5 по плана на гр. Обзор, ПИ 53045.502.28 по КК на гр. Обзор върху три броя ЗП

[1079] Одитни доказателства №№ III-4, III-9, III-198 и III-204

[1080] Одитно доказателство № III-4

предпоставки/риск впоследствие да не бъде сключен договор със спечелилия/класирания на второ място, което в разглеждания случай не се е проявило[1081].

Тръжната документация е утвърдена след издаване на заповедта за откриване на процедурата[1082] (три работни дни по-късно). Документацията е утвърдена на следващия работен ден след публикуването ѝ в местен ежедневник и на интернет страницата на общината, но два работни дни по-късно след публикуването ѝ на таблото за обяви в сградата на общинската администрация. С по-късното утвърждаване на документацията са създадени условия за възпрепятстване закупуването на тръжна документация от потенциален кандидат, предвид липсата на утвърдена тръжна документация.

При провеждането на търга е регистриран само един участник по една от позициите, за останалите две не са регистрирани участници[1083].

2.3. В т. 9.6. от тръжната документация на търга, във връзка с чл. 71, ал. 1 от НРПУРОИ, е поставено изискване към участниците да бъде представено Удостоверение за липса на задължение към Община Несебър[1084]. Поставеното изискване в чл. 71, ал. 1, т. 5 от НРПУРОИ за липса на задължение към общината и условието в чл. 79, ал. 2, т. 2 от НРПУРОИ за отказ за регистрация на участник в търг или конкурс не намират правно основание в ЗОС, поставя ограничителните условия към потенциалните участници и е в несъответствие с чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД.

От участника е представено удостоверение и за него е заплатена административна такса, в размер 5 лв., по реда на чл. 87, т. 2 от Наредба 11 за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги на територията на Община Несебър[1085].

2.4. Общинският имот, обект на търга, е на територията гр. Обзор. В Заповеди № 1649 от 04.09.2019 г. (за първа дата на търга) и № 1671 от 11.09.2019 г. (за втора дата на търга) на кмета на общината за определяне на комисия за провеждане на търга не е включен кмета на кметство Обзор или определен от него служител, в нарушение на чл. 8, ал. 7 от ЗОС, чл. 72, ал. 2 от НРПУРОИ, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно законосъобразното управление на публичните средства. В резултат търгът е проведен в нарушение на изискванията на правната рамка по ЗОС, НРПУРОИ и ЗФУКПС и е сключен договор[1086] от 07.10.2019 г. за цена на правото на строеж, в размер 58 630 лв. [1087]

Причината е, че при издаване на заповедта на кмета за определяне на комисия не е приложен определеният ред за съгласуване с юрист по отношение определените изисквания в НРПУПОИ и ЗОС към състава на комисията[1088].

2.5. Договорът от 07.10.2019 г.[1089] е сключен преди влизане в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на суперфициара на правото на строеж, в нарушение на чл. 90 от АПК. Незаконосъобразно е сключен договора и по този начин правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила административен акт, биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

[1081] Одитни доказателства №№ III-9 и III-205
[1082] Заповед № 1512 от 13.08.2019 г. на кмета на общината, утвърдена тръжна документация на 19.08.2019 г.
[1083] Одитни доказателства №№ III-9, III-205 и III-206
[1084] Одитно доказателство № III-4
[1085] Одитни доказателства №№ III-9, III-203 и III-205
[1086] Договор № 19 от 07.10.2019г.
[1087] Одитни доказателства №№ III-4, III-9 и III-206
[1088] Одитни доказателства №№ III-9 и III-204
[1089] Договор № 19 от 07.10.2019 г.

Причина за нарушението е осъществяването от юрисконсулта на общината на неефективен предварителен контрол преди сключване на договора за учредяване правото на строеж[1090].

2.6. В несъответствие на чл. 18, ал. 2 и чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. в акта за частна общинска собственост и в Главния регистър за частната общинска собственост не са вписани учреденото право на строеж и лицето, придобило правата. Причина е неизпълнение на задълженията от служителите на отдел ОС, в резултат на което в документите не е отразена нормативноопределената задължителна информация. По време на одита данни за учреденото вещно право са вписани в акта за частна общинска собственост и в Главния регистър за частната общинска собственост, с което несъответствието е отстранено[1091].

Учредяването на право на строеж върху имоти - частна общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка.

3. Разпореждане с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс.

3.1. Продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда

Критериите за оценка на съответствието са чл. 35, ал. 3 и 4 от ЗОС и чл. 37 и чл. 38 от НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са извършени шест продажби на земя - частна общинска собственост[1092] по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС (2019 г. – три бр. и 2020 г. - три бр.), които са проверени[1093].

3.1.1. При одита е установено съответствие при извършените продажби с изискванията на ЗОС и НРПУРОИ[1094]:

а) за имотите са съставени актове за частна общинска собственост, които са вписани в Службата по вписванията гр. Несебър;

б) за извършените продажби на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда са подадени заявления за закупуване и са представени всички изискуеми документи към тях в съответствие с чл. 37, ал. 2 от НРПУРОИ; исканията са разгледани от комисия, назначена от кмета на общината, която е потвърдила наличието на обстоятелствата за извършване на продажбата по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС;

в) за продажбите са изготвени пазарни оценки от независими оценители, валидни към датата на продажбата;

г) разпорежданията са включени в годишните програми за общинска собственост с решения на общинския съвет за актуализирането им;

д) пет от продажбите са извършени по цени, изготвени от лицензиран оценител на недвижими имоти и са одобрени в същия размер от общинския съвет. Разпоредителните сделки са извършени по пазарни цени, не по-ниски от данъчната оценка, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС;

е) от кмета на общината са издадени заповеди за продажбите и след заплащане на цената, данъците и таксите са сключени договори за продажба; договорите са вписани по

[1090] Одитни доказателства №№ III-9 и III-206 (стр. 9-12)
[1091] Одитни доказателства №№ III-9 и III-204
[1092] Одитно доказателство № III-207
[1093] Договори №№ 5 от 10.05.2019 г., 10 от 21.06.2019 г., 15 от 05.08.2019 г., 7 от 28.08.2020 г., 8 от 21.09.2020 г. и 10 от 11.12.2020 г.
[1094] Одитни доказателства №№ III-4, III-208 и III-209

разпореждане на съдията по вписванията по местонахождение на имота, съгласно чл. 34, ал. 7 от ЗОС.

3.1.2. Заявленията за всички продажби, с приложените документи са разгледани от комисия, назначена от кмета на общината и са съставени протоколи в съответствие с реда, определен в чл. 37, ал. 4 от НРПУРОИ[1095]. От членовете на комисията писмено не са удостоверени обстоятелствата, че като участници в производството, в качество си на длъжностни лица, не са заинтересовани от изхода му или че нямат с някои от заинтересованите лица отношения, пораждащи основателни съмнения за безпристрастие, както и декларираме на липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по смисъла на чл. 10, ал.2 на АПК и чл.63, ал. 3 от ЗПКОНПИ[1096].

Причина за установеното несъответствие е, че в НРПУРОИ и във вътрешните актове на общината не е определен ред за писмено удостоверяване на посочените обстоятелства.

3.1.3. Съгласно чл. 41 ал. 2 от ЗОС, 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. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго. Нормата е императивна и следва да бъде спазена във всички случаи, за да се приеме издаденият акт за материално законосъобразен.

За продажбата на поземлен имот с идентификатор 51500.502.882 по КККР на гр. Несебър, с площ 5 129 кв.м., е изготвена пазарна оценка от независим лицензиран оценител от 30.05.2019 г. за 260 791 лв. (без ДДС). С докладната записка на заместник-кмета на общината[1097] до общинския съвет е направено предложение за увеличаване стойността на имота с 20 на сто спрямо пазарната оценка, изготвена от лицензирания оценител, „с оглед местоположението на имота и предвид възможностите за бъдещо застрояване“.

С Решение № 1102 от 27.06.2019 г. на общинския съвет е определена продажна цена на имота 312 950 лв. (без ДДС), т.е. пазарната оценка на независим оценител увеличена с 20 на сто. На практика определената от общинския съвет цена е немотивирана и необоснована поради това, че най-малкото не са описани използвани сделки – аналози/реално изповядани сделки по повод покупко-продажбата на имоти със сходни характеристики. Независимо, че общинският съвет не е обвързан с направената пазарна оценка от лицензирания оценител, то при неприемането ѝ следва да се изложат конкретни съображения и при необходимост да възложи изготвянето на нова такава по правилото на чл. 41, ал. 2, изречение 2 от ЗОС.

От заместник-кмета на общината е предложена немотивирана пазарна цена и от общинския съвет е определена пазарна цена на недвижимия имот, по неясни критерии и методи без да са изложени фактически и правни основания, от които да е видно защо не е приета представената експертна оценка. Причина за установеното е тълкуване на разпоредбата, че цената на продажбата се определя от общинския съвет, в резултат на което издаденият акт.

За продажбата на имота е сключен Договор № 15 от 05.08.2019 г.[1098].

3.1.4. Трите Договора №№ 15 от 05.08.2019г., 8 от 21.09.2020 г. и 10 от 11.12.2020 г., на обща стойност 357 871 лв., са сключени незаконосъобразно преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината, т.к. са сключени договори и е нарушен чл. 90, ал. 1 от АПК. Правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване

[1095] Одитно доказателство № III-4
[1096] Одитни доказателства №№ III-208 и III-210
[1097] Докладна записка № Н5-ОС-256-003 от 17.06.2019 г.
[1098] Одитни доказателства №№ III-208 и III-211

пред съд и съответно отмяната му. Причина е осъществяването от юрисконсулт на общината на неефективен предварителен контрол преди сключване на договорите за продажба[1099].

3.1.5. Съгласно т. 4 от договорите, имотът се предава с подписване на договора за продажба. За предаването на имотите на купувачите не са съставени приемо-предавателни протоколи в несъответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. на МРРБ и МП и договорите.

Причината е неизпълнение на задължения от служителите в отдел ОС. Създадени са предпоставки и условия за предявяване на последващи искания/претенции от купувачите по състоянието на имотите[1100].

Продажбата на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда е осъществена в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

3.2. Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗОС, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

В чл. 40 от НРПУРОИ е повторен чл. 36 от ЗОС, като не е определен ред, по който да се извърши прекратяването на съсобствеността, в несъответствие с чл. 36, ал. 1 от ЗОС (*описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 1.13 от доклада)*.

През одитирания период са сключени пет разпоредителни сделки[1101] за прекратяване на съсобственост чрез продажба на частта на общината на физически/юридически лица, проверени при одита (2019 г. – четири договора и 2020 г. - един договор)[1102], които са проверени при одита.

При одита е установено съответствие при извършените продажби с изискванията на ЗОС[1103]:

а) от купувачите на общинските дялове на имотите са постъпили заявления за изкупуване, приложени са нотариални актове, скици на имотите, обект на сделката и други изискуеми документи;

б) възложени са пазарни оценки на независими оценители;

в) от общинския съвет са взети решения, с които са определени цените на продажбите, в размер изготвените пазарни оценки и е упълномощен кмета на общината да сключи договори за продажба с определените купувачи; определените цени са по-високи от данъчните оценки;

г) издадени са заповеди от кмета на общината; купувачите са платили определените цени, данъци и такси преди сключването на договорите;

д) сключените договори са вписани в Службата по вписванията гр. Несебър.

Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица е в съответствие с изискванията на правната рамка.

3.3. Учредяване на право на строеж без търг или конкурс

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗОС, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са сключени два договора[1104] за учредено право на строеж през

[1099] Одитни доказателства №№ III-208, III-211 (стр. 24) и III-212

[1100] Одитно доказателство № III-208

[1101] Договори №№ 6 от 05.06.2019 г., 9 от 07.06.2019 г., 12 от 11.07.2019 г., 20 от 21.10.2019 г. и 9 от 17.11.2020 г.

[1102] Одитно доказателство № III-207

[1103] Одитни доказателства №№ III-213 и III-214

[1104] Одитно доказателство № III-207

2019 г., които са проверени по време на одита[1105].

3.3.1. При одита е установено съответствие при учредените права на строеж с изискванията на ЗОС и НРПУРОИ[1106]:

а) приложен е законовоустановения ред за учредяване на вещно право без търг или конкурс

Договорите са сключени по реда на чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС във връзка с чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката за изграждане на площадкови енергийни обекти (в единия случай трафопост тип БКТП „2х800кVA" на площ 11,44 кв.м. и сервитутна площ за обслужването му от 27,10 кв.м, а в другия случай електрическа подстанция 110/20кV с разгъната застроена площ 1300 кв.м.). Съгласно чл. 62, ал.2 от Закона за енергетиката[1107] за изграждането на площадков енергиен обект се учредява възмездно право на строеж без търг или конкурс на лицата, които ще експлоатират обекта;

б) за имотите са съставени актове за частна общинска собственост, които са вписани в Службата по вписванията гр. Несебър;

в) от лицата са подадени заявления и са представени всички документи, удостоверяващи правото им за учредяване на вещните права без търг или конкурс;

г) за определяне цената на вещните права са изготвени пазарни оценки от независими оценители, валидни към датата на сключване на договорите;

д) учредените права на строеж са включени в годишните програми за общинска собственост с решения на общинския съвет за актуализирането им;

е) от общинския съвет са взети решения за учредяване на възмездните права на строеж, приети с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците; с решенията са одобрени пазарните цени съгласно изготвените пазарни оценки от независими оценители, които са по-високи от данъчните оценки;

ж) от заместник-кмета на общината са издадени заповеди за учредяване правото на строеж, съобщени по надлежния ред на лицата; след влизане в сила на заповедите, заплащане на цената, данъците и таксите са сключени договори, които са вписани по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождение на имота.

3.3.2. В актовете за общинска собственост на проверените имоти - частна общинска собственост, не са вписани обстоятелствата за сключените договори за учредяване на право на строеж, в несъответствие с изискванията на чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. В Главния регистър за частна общинска собственост в графа 8 не са вписани учредените ограничени вещни права и лицата, придобили правата, в несъответствие с изискванията на чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

Причина за установеното са неизпълнени задължения от служителите на отдел ОС, в резултат на което в документите не е отразена нормативноопределената задължителна информация. По време на одита данни за учредените вещни права са вписани в акта за частна общинска собственост и в Главния регистър на частна общинска собственост, с което несъответствията са отстранени[1108].

[1105] Договори №№ 8 от 06.06.2019 г. и 13 от 31.07.2019 г.

[1106] Одитни доказателства №№ III-1, III-4, III-198, III-215 и III-216

[1107] Чл. 62, ал. 1 от Закона за енергетиката (ДВ бр. 107 от 09.12.2003 г., ред. ДВ бр. 83 от 2018 г.) Когато изграждането или разширението на площадкови енергийни обекти, както и на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия или на части от тях се извършва върху имот - общинска собственост, компетентните общински органи учредяват в полза на лицето, което ще изгражда и експлоатира енергийния обект, възмездно право на строеж върху земята по реда на ЗОС без търг или конкурс

[1108] Одитни доказателства №№ III-215 и III-216

Учредяването на право на строеж без търг или конкурс е съществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

3.4. Учредяване на право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са чл. 38, ал. 2, 3 и 4 от ЗОС, чл. 51 и чл. 52 от НРПУРОИ.

През одитирания период са сключени[1109] осем договора за учредяване право на надстрояване/пристрояване (2019 г. – четири бр.[1110] и 2020 г. – четири бр.[1111]), които са проверени по време на одита.

3.4.1. При одита е установено съответствие при учредените права на настрояване/пристрояване с изискванията на ЗОС и НРПУРОИ[1112]:

а) за имотите са съставени актове за частна общинска собственост, които са вписани в Службата по вписванията гр. Несебър;

б) за определяне цената на вещните права са изготвени пазарни оценки от независими оценители, валидни към датата на сключване на договорите;

в) учредените права за пристрояване/надстрояване са включени в годишните програми за общинска собственост с решения на общинския съвет за актуализирането им;

г) от общинския съвет са приети решения за учредяване на възмездните права на строеж за пристрояване/надстрояване, приети с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците; с решенията са одобрени пазарните цени съгласно изготвените пазарни оценки от независими оценители, които са по-високи от данъчните оценки. Изключение са четири разпоредителни сделки[1113], при които цената е определена от общинския съвет в размер данъчната оценка, т.к. пазарната оценка от независимия оценител е по-ниска от данъчната оценка;

д) от кмета на общината са издадени заповеди за учредяване правото за пристрояване/надстрояване и след заплащане на цената, данъците и таксите са сключени договори, които са вписани по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождение на имота.

3.4.2. Съгласно чл. 6, ал. 1, т. 32 от ЗПКОНПИ, общинският съветник е лице, заемащо публична длъжност, а съгласно чл. 56 - лице, заемащо висша публична длъжност, няма право при изпълнение на задълженията си да гласува в частен интерес. В чл. 53 и чл. 54 от ЗПКОНПИ е определено, че „частен“ е всеки интерес, който води до облага от материален или нематериален характер за лице, заемащо висша публична длъжност, или за свързани с него лица, а „облага“ е „всеки доход в пари или в имущество, … както и предоставяне, прехвърляне или отказ от права“. Съгласно § 1, т. 15 от ДР на ЗПКОНПИ, „свързани лица“ са съпрузите или лицата, които се намират във фактическо съжителство, родините по права линия, по съребрена линия – до четвърта степен включително.

С Решение № 1100 от 27.06.2019 г. на общинския съвет е учредено право на строеж на физическо лице за пристрояване на самостоятелен обект с идентификатор 51500.503.73.3.15 в съществуваща жилищна сграда с кадастрален идентификатор 51500.503.73.3 по КК на гр. Несебър в имот - частна общинска собственост. Решението е прието с мнозинство от 15 гласували „за“ общински съветници от общо 17 бр., присъствали на заседанието на 27.06.2019 г.

[1109] Одитно доказателство № III-207

[1110] Договори №№ 14 от 02.08.2019 г., 17 от 09.09.2019г., 18 от 02.10.2019 г. и 21 от 24.10.2019г.

[1111] Договори №№ 1 от 10.06.2020 г., 2 от 11.06.2020 г., 5 от 23.07.2020 г. и 6 от 30.07.2020 г.

[1112] Одитни доказателства №№ III-1, III-4, III-198, III-215 и III-217

[1113] Договори №№ 18 от 02.10.2019 г., 1 от 10.06.2020 г., 2 от 11.06.2020 г. и 6 от 30.07.2020 г.

(при състав на общинския съвет 21 общински съветници и четирима отсъстващи по уважителни причини), без против или въздържали се.

При извършените проверки на учреденото право на строеж и в регистрите на ГРАО е установено, че един от общинските съветници, присъствал на заседанието и гласувал със „ЗА“ е син на лицето, на което се учредява правото на пристрояване. Налице са индикатори за конфликт на интереси на общински съветник при гласуването на решение за учредяване на право на пристрояване в един случай, доколкото общинският съветник е участвал в заседанието на общинския съвет на 27.06.2019 г. и съгласно списъка с поименното гласуване е гласувал положително при вземане на решението да се учреди право на пристрояване върху общински имот на майка му. Съгласно чл. 38, ал. 2 във връзка с чл. 37, ал. 4 от ЗОС, решението за учредяване възмездно право на строеж/пристрояване се приема от общинския съвет с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, което в разглеждания случай е спазено и съответно гласът на общинския съветник не е бил от определящо значение за крайния резултат при гласуването.

Нарушен е чл. 56 от ЗПКОНПИ във вр. с чл. 53, чл. 54 и § 1, т. 15 от ДР на ЗПКОНПИ. Въз основа на решението на общинския съвет е сключен договор от 09.09.2019 г.[1114] за учредяване на вещното право[1115].

3.4.3. В съответствие с чл. 51, ал. 3 и ал. 4 от НРПУРОИ, от всички осем лица (физически и юридически) са подадени заявления до кмета на общината с представени документи, удостоверяващи собственост/съсобственост на сградите, за които е заявено желание за пристрояване/надстрояване[1116].

Съгласно чл. 67, ал. 1 от ЗС, правото да се построи сграда върху чужда земя (чл. 63, ал. 1) се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на пет години.

При четири от разпоредителните сделки за учредяване на право на надстрояване е установено издаване на разрешително за строеж за сградите след изтичане/в края на пет годишния давностен срок по чл. 67 от ЗС от сключване на първите договори за учредяване право на строеж за съответните имоти.

При одита е установено:

3.4.3.1. По Договор № 2 от 11.06.2020 г. с физическо лице (М.Хр.П.) за учредяване на право на надстрояване на съществуваща жилищна сграда на груб строеж с кадастрален идентификатор 51500.503.72.2, изградена в ЗП 2 в УПИ VII, кв. 8 по плана на ж.к. „Черно море“ – Несебър с кадастрален идентификатор 51500.503.72:

а) на 25.03.2005 г. с физическото лице е сключен договор за отстъпено право на строеж за построяване на жилищна сграда върху 1/6 идеална част в УПИ VII – общ., целият урегулиран от 718 кв. м в кв. 8 по плана на ж.к. „Черно море“ гр. Несебър“, със срок на строителството пет години от подписване на договора съгласно т. 5 от договора;

б) издадено е Разрешение за строеж № 64 от 03.11.2011 г. и на 29.05.2016 г. е съставен Акт Образец № 14 за приемане на конструкцията и Протокол № 14 на 04.12.2019 г. на Общинския експертен съвет по устройство на територията. От общинския експертен съвет по устройство на територията, с Протокол № 14 е приет проект: за надстройка с трети жилищен етаж на двуетажна жилищна сграда в УПИ VII – общ. с идентификатор по КК 51500.503.72 в кв. 8 по плана на ж.к. „Черно море“ - гр. Несебър.

Разрешението за строеж е издадено една година и седем месеца след изтичане на петгодишния давностен срок по чл. 67 от ЗС и т. 5 от договора[1117].

[1114] Договор № 17 от 09.09.2019 г.
[1115] Одитни доказателства №№ III-218 и III-219
[1116] Одитни доказателства №№ III-4 и III-217
[1117] Одитни доказателства №№ III-215 и III-220

3.4.3.2. По Договор № 5 от 23.07.2020 г. с физическо лице (Г.М.М.) за право за надстрояване на жилищна сграда, построена на груб строеж с кадастрален идентификатор 51500.503.406.1 в УПИ VI, кв. 7 по плана на ж.к. „Черно море“ – Несебър с кадастрален идентификатор 51500.503.406:

а) на 14.05.2004 г. физическото лице е сключен договор за отстъпено право на строеж за построяване на жилищна сграда върху ½ идеална част от УПИ – VI-общ., целият урегулиран от 1009 кв. м. в кв.7 по плана на ж.к. „Черно море“ - гр. Несебър, със срок на строителството пет години от подписване на договора съгласно т. 5 от договор;

б) издадено е Разрешение за строеж № 123 от 29.03.2018 г. и е съставен Акт Образец № 14 за приемане на конструкцията от 14.03.2019 г. и Протокол № 1 от 22.01.2020 г. на общинския експертен съвет по устройство на територията, който приема проект за Жилищна сграда - етап 2, надстройка в УПИ VI с идентификатор по КК 51500.503.406 в кв. 7 по плана на ж.к. „Черно море“, гр. Несебър.

Разрешението за строеж е издадено осем години и десет месеца след изтичане на петгодишния давностен срок по чл. 67 от ЗС и т. 5 от договора[1118].

3.4.3.3. По Договор № 18 от 02.10.2019 г. с юридическо лице за надстрояване на съществуваща жилищна сграда, изграден в груб строеж с кадастрален идентификатор 51500.503.374.2, изградена в ЗП 2 в УПИ XIII-общ., кв. 28 по плана на ж.к. “Черно море“, гр. Несебър, с кадастрален идентификатор 51500.503.374:

а) от юридическото лице е придобито правото на строеж в пълен обем за изграждането на жилищна сграда - ЗП № 2 с РЗП 268 кв.м. за изграждане на ½ ид.част от поземлен имот 51500.503.374, находящ се в гр. Несебър, целият на площ 362 кв.м. по силата на нотариален акт от 2019 г. за покупко-продажба между юридическото лице и физическо лице (К.М.Г.);

б) с Договор от 01.11.2007 г. между физическото лице (К.М.Г.) и Община Несебър е отстъпено право на строеж за изграждане на жилищна сграда ЗП № 2 върху 1/2ид.част от УПИ XIII, кв. 28 по плана на ж.к. „Черно море“, целият урегулиран на площ 362 кв. м. със срок на строителството пет години от подписване на договора, съгласно т. 4 от договора. Съгласно т. 5 от договора от 01.11.2007 г. суперфициарът (К.М.Г.) няма право да прехвърля или продава правото на строеж – предмет на договора;

в) на юридическото лице е издадено Разрешение за строеж № 75 от 01.04.2019 г.; съставен е констативен протокол по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ от 04.06.2019 г. за удостоверяване, че сградата е изграден в груб вид, като конструкцията е приета с Акт образец 14 от 28.05.2019 г.

Разрешението за строеж е издадено шест години и пет месеца след изтичане на петгодишния давностен срок по чл. 67 от ЗС и т. 4 от Договор от 01.11.2007 г. за отстъпено право на строеж, при нарушени клаузи на т. 5 от договора правото на строеж да не се прехвърля или продава[1119].

3.4.3.4. По Договор № 21 от 24.10.2019 г. с юридическо лице (1) за надстрояване на съществуваща жилищна сграда, изградена на груб строеж с кадастрален идентификатор 53045.502.28.12 в ЗП 8 в УПИ II-общ., кв.5 по плана на гр. Обзор с кадастрален идентификатор 53045.502.28:

а) от юридическо лице (1) е придобито правото на строеж по силата на нотариален акт от 16.11.2018 г. за покупко-продажба между него и друго юридическо лице (2). Последното е придобило правото на строеж по силата на нотариален акт от 21.12.2007 г. за покупко-продажба между него и физическо лице (Т.Л.Л.). С Договор от 21.12.2007 г. между Т.Л.Л. и общината е

[1118] Одитни доказателства №№ III-215 и III-221
[1119] Одитни доказателства №№ III-215 и III-222

учредено право на строеж за изграждане на жилищна сграда – ЗП № 8 в УПИ II, кв. 5 по плана на гр. Обзор със срок на строителството пет години от подписване на договора, съгласно т. 4 от договора. Съгласно т. 5 от 21.12.2007 г. от договора суперфициарът (Т.Л.Л.) няма право да прехвърля или продава правото на строеж – предмет на договора;

б) на юридическото лице (2) е издадено Разрешение за строеж № 42 от 14.12.2012 г., в което по-късно със Заповед № 93 от 07.12.2018 г. на архитекта на общината юридическото лице (2) се заличава в разрешението за строеж и се вписва юридическото лице (1). Съставен е констативен протокол по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ от 15.07.2019 г. за удостоверяване, че сградата е изграден в груб вид, като конструкцията е приета с Акт образец 14 от 06.04.2019 г.

Разрешение за строеж № 42 от 14.12.2012 г. е издадено седем дни преди изтичане на петгодишния давностен срок по чл. 67 от ЗС и т. 4 от Договор от 21.12.2007 г. за отстъпено право на строеж, при нарушени клаузи на т. 5 от договора правото на строеж да не се прехвърля или продава[1120].

За посочените четири случая в общинската администрация не са установени документи, удостоверяващи спиране или прекъсване на давността от пет години при сключените договори за отстъпено право на строеж[1121]. От общината не са заведени съдебни искове за прогласяване по отношение на суперфициара настъпилата погасителна давност по чл. 67 ал.1 от ЗС в полза на собственика на земята – Община Несебър, както и за разваляне на договор за право на строеж, поради нарушаване на клаузите му[1122].

По време на одита от началник отдел ОС, чрез кмета на общината[1123], е изразено становище, че съгласно чл. 148, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, разрешението за строеж се издава от главния архитект на общината на възложителя (суперфициара) въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект. Съгласно разпоредбата на чл. 144, ал. 3 от ЗУТ, главният архитект на общината се произнася по заявлението за одобряване на инвестиционен проект въз основа на документите по чл. 144, ал. 1 от ЗУТ и изготвена оценка по чл. 142, ал. 6, т. 2 от ЗУТ. Административният орган няма право да установява, признава или отрича вещни права или както в случая да приема, че правото на строеж, учредено в полза на възложителя, е погасено по давност съгласно чл. 67, ал. 1 от ЗС, поради нереализираното му в петгодишен срок от учредяването му, тъй като това е единствено в правомощията на гражданския съд при възникнал материалноправен спор в този смисъл. Поради тази причина и въз основа на основанията, посочени в специалния ЗУТ, при наличие на одобрен инвестиционен проект, съответстващ на строителните норми, главният архитект следва да издаде разрешение за строеж на възложителя. В становището е посочено и че не е налице законова разпоредба, която да забранява разпореждане с ограничено вещно право. Изключение от общото правило е чл. 49 а от ЗОС (ред. ДВ, бр.54 от 2008 г.) за учредяване на право на строеж в имоти - общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, според която това право на строеж не може да се прехвърля на трети лица, като при нарушаване на забраната договора за право на строеж може да се развали, като в посочените случаи имотите не са отредени за социални жилища и не попадат в обсега на горепосочената разпоредба.

Посочено е, че към момента на одита, Община Несебър няма заведени съдебни дела за позоваване на настъпила погасителна давност по чл. 67 ал. 1 от ЗС или за разваляне на договор за право на строеж поради нарушение на клаузите му. Изложени са и причините, поради които не са предприемани действия по завеждане на дела, „тъй като за общината не е икономически обосновано заплащането на изискуемите такси върху материалния интерес за завеждането на

[1120] Одитни доказателства №№ III-215 и III-223

[1121] Договор за отстъпено право на строеж от 25.03.2005 г. с М.Хр.П.; Договор за отстъпено право на строеж от 14.05.2004 г. с Г.М.М.; Договор за отстъпено право на строеж от 01.11.2007 г. с К.М.Г.; Договор за отстъпено право на строеж от 21.12.2007 г. с Т.Л.Л.

[1122] Одитно доказателство № III-215

[1123] Одитно доказателство № III-224

граждански искове, а и от практиката е установено, че такива дела се проточват дълги години, през които имотите не се стопанисват и се създават опасности за живота и здравето на населението“.

В два от първоначалните договори от 01.11.2007 г. и 21.12.2007 г. с физическите лица[1124] за отстъпено право на строеж (констатациите по-горе по т. 3.4.3.3 и т. 3.4.3.4), посочените основания за сключване на договорите са чл. 37, ал. 4, т. 1 от ЗОС, съгласно които правото на строеж се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет на граждани с жилищни нужди, установени по реда на наредбата по чл. 45а, ал. 1 за строеж на жилищна сграда[1125]. Като основание е посочено и чл. 47, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение 397 от 20.05.2005 г. на общинския съвет) [1126] и чл. 44, ал. 1 от НРПУРОИ[1127].

От общинската администрация не се завеждат дела за позоваване на настъпила погасителна давност по чл. 67 ал. 1 от ЗС или за разваляне на договор за право на строеж поради нарушение на клаузите му (включително да не се прехвърля или продава), първоначално учредените вещни права за строеж са реализирани в нарушение на чл. 67, ал. 1 от ЗС и клаузите на договорите. В два от случаите учредените вещни права за строеж, с цел удовлетворение на граждани със жилищни нужди са реализирани от юридически лица, несъответстващи на първоначалните преференцирани условия за учредяването им без търг или конкурс.

От страна на общинската администрация не са предприети законоворегламентирани процедури за възстановяване правата на общината върху процесните имоти, в несъответствие с чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост

3.4.4. В седем от случаите заповедите на заместник-кмета на общината за учредяване на вещните права са съобщени на лицата, на които се учредява правото на пристрояване/надстрояване, а в един случай не са налице писмени данни заповедта да е съобщена на лицето[1128]. От тях в три случаи[1129] са установени съсобственици в сграда в режим на етажна собственост. Заповедите за учредяване на вещните права не са съобщени на съсобствениците на имотите, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.) във връзка с чл. 149, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, които са съобщени единствено на лицата[1130]. Нарушено е правото на заинтересованите лица да оспорват административния акт и същият не е влязъл в сила спрямо тях, т.к. не им е съобщен, съответно не биха могли да го оспорват по реда на АПК от момента на узнаването за издаването му.

В останалите четири[1131] случаи, договорите за учредените вещни права са сключени в период от датата на издаване на съответната заповед до осем дни след издаването/съобщаването ѝ, преди изтичане на 14-дневния срок за влизане в сила на административния акт. Заповедите на заместник-кмета на общината са изпълнени преди да са влезли в сила, тъй като са сключени договори[1132]. Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК и

[1124] Договор за отстъпено право на строеж от 01.11.2007 г. с К.М.Г.; Договор за отстъпено право на строеж от 21.12.2007 г. с Т.Л.Л.

[1125] Одитни доказателства №№ III-222 (стр. 8) и III-223 (стр. 5)

[1126] Чл. 47, ал. 1 „На основание решението на общинския съвет по чл. 44, ал. 1 кметът издава заповед…“ чл. 44, ал. 1 „В случаите на чл. 37, ал. 4 от ЗОС, кметът на общината внася предложение до общинския съвет за предоставяне на съответните права“

[1127] Одитно доказателство № III-225 (стр. 9)

[1128] Одитни доказателства №№ III-215 и III-217

[1129] Заповеди №№ 1424 от 31.07.2019 г., 558 от 09.06.2020 г. и 1073 от 28.07.2020 г.

[1130] Одитни доказателства №№ III-218 (стр. 34), III-221 (стр. 32), III-226 и III-227

[1131] Договори №№ 14 от 02.08.2019 г., 18 от 02.10.2019 г., 1 от 10.06.2020 г. и 2 от 11.06.2020 г.

[1132] Одитни доказателства №№ III-215, III-220 (стр. 34), III-222 (стр. 32) и III-228

[1132] Заповеди №№ 1424 от 31.07.2019 г., 558 от 09.06.2020 г. и 1073 от 28.07.2020 г.

правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му. В резултат на това незаконосъобразно са сключени седем договора от 02.08.2019 г., 09.09.2019 г., 02.10.2019 г., 10.06.2020 г., 11.06.2020 г., 23.07.2020 г. и 30.07.2020 г.[1133], на обща стойност 86 045,20 лв.

3.4.5. За одитирания период учредяването на право на пристрояване/надстрояване не са отразени в съответните актове за общинска собственост и в Главния регистъра за частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 18, ал. 2 и чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

Причината е неизпълнение на задължения от служителите на отдел ОС, в резултат на което в документите не е вписана изискуемата информация. По време на одита данните от всички проверени осем договора са вписани в акта за частна общинска собственост и в Главния регистър за частна общинска собственост, с което несъответствието е отстранено[1134].

Учредяването на права на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост са осъществени в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

3.5. Учредяване на безвъзмездно право на строеж

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗОС, НРПУРОИ, решението на общинския съвет, заповедта на кмета на общината и договора.

През одитирания период е сключен[1135] един договор за учредяване на безвъзмездно право на строеж[1136], за срок от 10 г. върху УПИ XIV, кв.53 по плана на гр. Обзор, с кадастрален идентификатор 53045.502.326 с юридическо лице с нестопанска цел, който е проверен при одита.

3.5.1. При одита е установено съответствие при учредяване на безвъзмездното право на строеж с изискванията на ЗОС и НРПУРОИ[1137]:

а) приложен е законовоопределения ред за учредяване на безвъзмездно вещно право без търг или конкурс по реда на чл. 37, ал. 5 от ЗОС с мнозинство 2/3 от общинските съветници; в решението на общинския съвет и в договора е включена клауза, в съответствие с чл. 37, ал. 4 от ЗОС, след изтичане на срока от 10 години на учреденото вещно право подобренията в имота, в резултат на упражненото вещно право, да останат в собственост на Община Несебър;

б) за имота е съставен акт за частна общинска собственост, който е вписан в Службата по вписванията гр. Несебър;

в) от лицето е подадено заявление и са представени изискуемите документи, които да бъдат разгледани в общинския съвет относно целта и необходимостта на учредяване на безвъзмездно вещно право. Заявлението на юридическото лице с нестопанска цел е във връзка с кандидатстване по програма за финансиране на проект като неправителствена организация и средствата са за облагородяване и подобряване на градската среда в гр. Обзор: изграждане на открита фитнес площадка в имота, обект на учреденото вещно право;

г) учредяването на право на строеж е включено в годишната програма за общинска собственост с решението на общинския съвет за актуализирането ѝ;

[1133] Договори №№ 14 от 02.08.2019 г., 17 от 09.09.2019 г., 18 от 02.10.2019 г., 1 от 10.06.2020 г., 2 от 11.06.2020 г., 5 от 23.07.2020 г. и 6 от 30.07.2020 г.

[1134] Одитни доказателства №№ Одитни доказателства №№ III-215 и III-217

[1135] Одитно доказателство № III-207

[1136] Договор № 16 от 05.09.2019 г.

[1137] Одитни доказателства №№ III-4, III-215 и III-229

д) от заместник-кмета на общината е издадена заповед за учредяване правото на строеж, съобщена по надлежния ред на лицето; определените административна такса и местен данък върху данъчната оценка на правото на строеж са платени от юридическото лице;

е) след влизане на в сила на заповедта е сключен договор, който е вписан по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождение на имота.

3.5.2. В несъответствие на чл. 18, ал. 2 и чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. на МРРБ и МП в акта за частна общинска собственост и в Главния регистър за частна общинска собственост учреденото право на строеж и лицето, придобило правото не са вписани. Причината за установеното са неизпълнени задължения от служителите на отдел ОС, в резултат на което в документите не е отразена нормативноопределената задължителна информация. По време на одита данни за учреденото вещно право са вписани в акта за частна общинска собственост и в Главния регистър за частна общинска собственост, с което несъответствието е отстранено[1138].

Учредяване на безвъзмездно право на строеж е в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

3.6. Учредяване на право на ползване без търг или конкурс на лицата, определени със закон

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗОС, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

За одитирания период от общинския съвет са приети 11 решения за учредяване право на ползване, в резултат на които са предоставени имоти - общинска собственост. Сключени са десет договори (2019 г. – три бр.[1139] и 2020 г. седем бр.[1140]) – шест бр. за устройване на пчелини по реда на чл. 11, ал. 2 от Закона за пчеларството (пет възмездни и едно безвъзмездно); възмездно право на ползване по реда на чл. 75, ал. 1 от Закона за подземните богатства и четири бр. безвъзмездни права на ползване, които са проверени при одита[1141].

Договор със Сдружение „Черно море – Несебър“ за нуждите на пенсионерски клубове не е сключен, но реално имотите са ползвани *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 3.6.4.1 от доклада).*

Съгласно чл. 39, ал.ал. 3, 4 и 5 от ЗОС, в случаите, когато лицата, на които може да се учреди право на ползване, са определени със закон, то се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от закона. Безвъзмездно право на ползване се учредява без търг или конкурс, след решение на общинския съвет, прието с мнозинство 2/3 от общия брой на съветниците, по ред също определен в наредбата. В чл. 54, ал. 4 и ал. 5 от НРПУРОИ е определен ред за учредяване право на ползване без търг или конкурс възмездно и безвъзмездно след решение на общинския съвет след предложение от кмета на общината[1142].

Съгласно чл. 11, ал. 1 и ал. 2 от Закона за пчеларството, пчелните семейства могат да се настаняват върху земеделски земи, горски територии, собственост на държавата, общините, както и в урегулирани поземлени имоти. За устройване на постоянни пчелини с над десет пчелни семейства държавата или общините могат да учредяват право на ползване. Съгласно чл. 71, ал. 7 от Закона за горите, учредяването на право на ползване върху поземлени имоти в горски територии за устройване на постоянни пчелини е безвъзмездно.

[1138] Одитни доказателства №№ III-215 и III-229

[1139] Договори №№ 45 от 13.06.2019 г., 52 от 21.06.2019 г. и 71 от 25.09.2019 г.

[1140] Договори №№ 1 от 21.01.2020 г., 5 от 28.01.2020 г., 29 от 14.02.2020 г., 94 от 23.07.2020 г., 162 от 17.09.2020 г., 188 и 189 от 27.11.2020 г.

[1141] Одитни доказателства №№ III-207 и III-230

[1142] Одитно доказателство № III-4

3.6.1. При одита е установено съответствие при учредяване правото на ползване за устройване на пчелини (възмездно и безвъзмездно) с изискванията на ЗОС, НРПУРОИ, Закона за пчеларството и Закона за горите[1143]:

а) подадени са заявления до кмета на общината, които са внесени за разглеждане от общинския съвет с докладни записки от заместник-кмета на общината; лицата отговарят на условията за устройване на пчелини съгласно представените документи;

б) изготвени са пазарни оценки за определяне на цената при възмездните права на ползване от независими оценители, одобрени от общинския съвет; определените цени са по-високи от данъчните оценки;

в) след влизане в сила на решението са издадени заповеди на кмета на общината, цената на правото на ползване е платена за първата година; сключени са договори за срок от 10 години, които са вписани в Службата по вписванията гр. Несебър.

3.6.2. При одита е установено съответствие при учредяване безвъзмездно право на ползване на три юридически лица (две юридически лица с нестопанска цел и общинско търговско дружество) с изискванията на чл. 39, ал. 4 от ЗОС[1144]:

а) подадени са заявления до кмета на общината, които са внесени за разглеждане от общинския съвет с докладни записки от заместник-кмета на общината;

б) решенията на общинския съвет са приети с мнозинство две трети от общия брой на съветниците;

в) след влизане в сила на решенията са издадени заповеди на кмета на общината и са сключени договори за срок от пет[1145] и десет[1146] години; договорите са вписани в Службата по вписванията гр. Несебър.

3.6.3. Съгласно чл. 75, ал. 1 от Закона за подземните богатства, титулярят на разрешение за търсене и проучване или за проучване или концесионерът и собственикът на земята могат да сключат договор, с който в полза на титуляря на разрешението или на концесионера се учредява вещно право на ползване върху земята за срока на разрешението или на концесията и се определят условията, редът и обезщетението за ползването на земята.

Във връзка с предоставена от Министерския съвет[1147] държавна концесия[1148] на юридическо лице за добив на подземни богатства - строителни материали - пясъци, от находище "Инджейско блато", Община Несебър и подадено заявление от концесионера. С Решение от 05.09.2019 г. на общинския съвет[1149] е учредено право на ползване върху два имота – частна общинска собственост[1150], попадащи в територията на концесията, за срок до изтичане или прекратяване на концесията, но не повече от 21 години. Въз основа на решението на общинския съвет е издадена заповед на кмета на общината и е сключен Договор[1151] от 14.02.2020 г.[1152].

[1143] Одитни доказателства №№ III-198, III-230 и III-231
[1144] Одитни доказателства №№ III-231 и III-232
[1145] Договори №№ 71 от 25.09.2019 г. и 5 от 28.01.2020 г.
[1146] Договор № 52 от 21.06.2019 г.
[1147] Решения №№ 516 от 30.05.2005 г., 599 от 29.06.2005 г. и 877 от 18.12.2006 г. на Министерския съвет
[1148] https://nkr.government.bg/ConcessionaireProcedures/ConcessionaireProcedureInfo/82a99ed0-6103-4b45-ace2-c925795acea9
[1149] Решение № 1145 от 05.09.2019 г. на Общински съвет – Несебър, в сила от 27.09.2019 г.
[1150] ПИ 51500.68.9 по КК на гр. Несебър, местност „Несебърска мера“ и ПИ 51500.72.10 по КК на гр. Несебър, местност „Инджейско блато“
[1151] Договор № 29 от 14.02.2020 г.
[1152] Одитни доказателства №№ III-231, III-233 и III-234

3.6.3.1. На независим лицензиран оценител е възложено изготвянето на пазарна оценка на имотите[1153] без да е определен срока, за който на основание чл. 75, ал. 1 от Закона за подземните богатства ще бъде учредено вещното право на ползване. В резултат на това, цената на правото на ползване от оценителя (10.08.2019 г.) е определена[1154] за 10 годишен период, с годишна цена средно аритметично за една година[1155].

От общинския съвет е прието годишно обезщетение в размер, предложената годишна цена от оценителя, независимо, че пазарната оценка е изготвена за 10 години, а не за 21 години. Приложените данъчни оценки към решението от 06.08.2019 г. на общинския съвет са за период също от 10 години и са по-ниски от пазарните.

Преди сключване на договора са издадени нови данъчни оценки (27.01.2020 г.) на правото на ползване за 21 години, които са с 20 на сто по-ниски от тези за 10 години и не са възложени нови пазарни оценки за целия срок на договора от 21 години. В случая, не могат да бъдат приложени разпоредбите на чл. 41, ал. 2 на ЗОС и да се направи сравнение на данъчните оценки (за 21 години) с пазарните оценки на правото на ползване (за 10 години), поради това, че са изчислени за различни периоди и са несъпоставими[1156].

По време на одита от общинската администрация е изразено становище[1157], че въпреки констатираните пропуски при възлагане на пазарните и данъчните оценки в срока на правото на ползване, предвид установеното, че с увеличаването на срока цената намалява (данъчните оценки от 27.01.2020 г.), не са налице "пороци относно законосъобразността на Решение № 1145 от 05.09.2019 г. на общинския съвет и същото може да бъде изпълнено със съдържанието, което е прието". Изложени са и аргументи, че пазарната цена служи само като ориентир на общинския съвет за определяне на пазарната цена на вещното право, като условието е тя да не е по-ниска от данъчната оценка на същото, както и че в резултат е определена по-висока цена, която не е оспорена от съконтрагента по договора.

Нарушен е чл. 41, ал. 2 от ЗОС, предвид императивното изискване на разпоредбата учредяването на вещното право да се извърши *по пазарни цени*, изготвени от лицензирани оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3 от закона. Пазарният принцип на продажба се спазва чрез осъществяване на механизма за определяне на пазарната оценка от независим оценител, вписан в Камарата на независимите оценители, придобил правоспособност за оценка на недвижими имоти, съгласно чл. 8 от Закона за независимите оценители. Нормата е императивна и следва да бъде спазена във всички случаи, за да се приеме издаденият акт за материално законосъобразен.

Причина за нарушението е неправилното тълкуване на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, в резултат на което незаконосъобразно е сключен Договор № 29 от 14.02.2020 г. на стойност 110 922 лв. за целия срок на действие – 21 години.

3.6.4. В съответствие с чл. 39, ал. 6 от ЗОС, след влизане в сила на решенията са издадени 11 бр. заповеди на кмета на общината и са сключени 10 договора.

3.6.4.1. С Решение от 15.01.2020 г. общинският съвет[1158] е учредено вещно право на ползване за срок от пет години на Сдружение „Черно море – Несебър" – пенсионерски клубове.

[1153] Одитно доказателство № III-235

[1154] Одитно доказателство № III-233

[1155] за ПИ 51500.68.9 по КК на гр. Несебър – 47 820,90 лв., „в това число годишната цена на правото на ползване е 4 782,09 лв."; за ПИ 51500.72.10 по КК на гр. Несебър – 4 999,80 лв., „в това число годишната цена на правото на ползване е 499,98 лв."

[1156] Одитни доказателства №№ III-230, III-233 и III-236

[1157] Одитно доказателство № III-237

[1158] Решение № 26 от 15.01.2020 г. на Общински съвет - Несебър

Издадена е Заповед от 24.03.2020 г. на кмета на общината[1159] за учредяване на вещното право. Договор със сдружението не е сключен[1160].

С приемо-предавателен протокол от 29.04.2020 г. на сдружението са предоставени десет общински застроени имота (в гр. Несебър, гр. Св. Влас, с. Равда с. Ракитово, с. Приселци и с. Оризаре), с обща застроена площ 551,69 кв.м. Съгласно заповедта от 24.03.2020 г. на кмета на общината, всички разходи, свързани с обикновеното ползване на предоставените имоти: ел. енергия, вода, телефон, интернет и други да са за сметка на сдружението[1161].

По време на одита, в отговор на поставени въпроси във връзка с ползването на имотите без сключен договор за учредяване на вещно право, от заместник-кмета на общината е изразено становище, че не е постигната договореност със сдружението и е внесена докладна записка в общинския съвет за допълнение на предходното решение[1162].

С Решение от 28.09.2021 г. на общинският съвет[1163], е прието допълнение към решението от 15.01.2020 г., като разходите по учредяване на безвъзмездното право на ползване (местен данък, административна такса, такса за вписване на договора), както и разходите за ел. енергия и вода, такса битови отпадъци и данък недвижими имоти да са за сметка на общината, считано от предаването на имотите[1164].

3.6.4.2. Девет договора (четири безвъзмездни договора и пет възмездни договора) [1165] , на обща стойност 2 386,60 лв. за целия срок на ползване, са сключени незаконосъобразно в нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК. Заповедите на кмета на общината за определяне на ползвател не са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени т.н. са сключени договорите[1166].

В резултат правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му. Причина за това е неефективен/формален предварителен контрол за законосъобразност преди сключване на договорите от юрисконсулта на общината и прилагане на незаконосъобразна практика при сключване на договорите, поради изразеното устно становище от началника на отдел ОС, че това са гражданско правни сделки и в случая заповедта на кмета на общината не е индивидуален административен акт.

3.6.5. В несъответствие на чл. 18, ал. 2 и чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. в акта за частна общинска собственост и в Главния регистър за имотите - частна общинска собственост учреденото право на ползване и лицето, придобило правото не са вписани[1167]. Причина е неизпълнение на задълженията от служителите на отдел ОС.

Учредяването на право на ползване без търг или конкурс на лицата, определени със закон, е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

3.6.6. Съгласно чл. 44, ал. 1 и ал. 2 от ЗМДТ, обект на облагане с данък са имуществата, придобити по дарение, както и недвижимите имоти и ограничените вещни права върху тях, придобити по възмезден начин. Подлежат на облагане с данък в размер на данък дарение и

[1159] Заповед № 338 от 24.03.2020 г. на кмета на общината
[1160] Одитни доказателства №№ III-230, III-238 и III-240
[1161] Одитно доказателство № III-240
[1162] Одитно доказателство № III-241
[1163] Решение № 49 от 28.09.2021 г. на Общински съвет - Несебър
[1164] Одитни доказателства №№ III-238 и III-239
[1165] Договори №№ 45 от 13.06.2019 г., 52 от 21.06.2019 г., 71 от 25.09.2019 г., 1 от 21.01.2020 г., 5 от 28.01.2020 г., 94 от 23.07.2020 г., 162 от 17.09.2020 г., 188 и 189 от 27.11.2020 г.
[1166] Одитни доказателства №№ III-230 и III-242
[1167] Одитно доказателство № III-230

безвъзмездно придобитите по друг начин имущества. Съгласно чл. 41 от Наредба № 14 за определяне размера на местните данъци в Община Несебър при възмездни учредени вещни права данъкът е определен в размер от три на сто, а при безвъзмездни - пет на сто.

В заповедите на кмета на общината, с изключение на освободените трима ползватели (съгласно чл. 48, ал. 1, т. 1, букви „в“ и „е“ и т. 7 от ЗМДТ)[1168], не е определен и не е събран данък за придобиване на имущества по дарение и по възмезден начин.

При учредяване на вещното право на ползване по реда на чл. 75, ал. 1 от Закона за подземните богатства[1169] е начислен и събран данък само за първата година от срока на действие на договора, вместо за целия период на действие. Общо неначисления и несъбран данък при придобиване на имущества по дарение и по възмезден начин е в размер 3 402,72 лв.

Нарушен е чл. 44, ал. 1 и ал. 2 от ЗМДТ. Причините са неизпълнение на задълженията от служителите на отдел ОС при подготвяне на заповедите и осъществяването от юрисконсулта на общината формален предварителен контрол за законосъобразност[1170].

3.6.7. От проверените десет договора за учредено възмездно и безвъзмездно право на ползване, в три от тях са включени клаузи, задължаващи ползвателите да застраховат ползваните имоти за своя сметка, каквото е изискването на чл. 9, ал. 4 от ЗОС. При останалите имоти не са били налице основания за това (поземлени имоти за разполагане на пчелини и за добив на пясък – част от държавната концесия)[1171].

От тримата ползватели не са представени документи за сключена застраховка за ползваните имоти, в нарушение на клаузите в договорите. От служителите на отдел ОС не е осъществяван контрол по изпълнението на договорите в тази им част[1172].

Нарушен е чл. 9, ал. 4 от ЗОС и договора и съществува риск, в случай че имотите са останали незастраховани, при възникването в тези периоди на застрахователно събитие, общината да не бъде възмездена за претърпените вреди.

3.6.8. Съгласно чл. 11 от ЗМДТ при учредено вещно право на ползване данъчно задължен е ползвателят. В три случаи учредените права на ползване са за имоти – помещения/сгради[1173].

По време на одита при проверка в отдел МДТ е установено, че от тримата ползватели са подали декларации по чл. 14, ал. 4 от ЗМДТ, в съответствие с чл. 11, ал. 3 от ЗМДТ. За одитирания период общо дължимите данък недвижими имоти и такса битови отпадъци от ползвателите са в общ размер 25 081,13 лв. (главница - 21 785,20 лв. и лихви - 3 295,93 лв.)[1174].

Съгласно чл. 57, ал. 1 във връзка с чл. 62 от ЗС, ползвателят е длъжен да плаща разноските, свързани с ползването, включително данъците и другите такси, да поддържа вещта в състоянието, в което я е приел, и да я върне на собственика след прекратяване на правото на ползване. Задълженията за заплащане на консумативите (ел. енергия, вода и др.) са част от клаузите по договорите.

При извършената проверка е установено:

а) ползвателите по два договора от 21.06.2019 г. и 71 от 25.09.2019 г.[1175] заплащат разходите на базата на директно на доставчиците на ел. енергия и вода;

[1168] Договори №№ 52 от 21.06.2019 г. (ползвател народно читалище), 71 от 25.09.2019 г. (ползвател здравно заведение) и 5 от 28.01.2020 г.(ползвател „Български червен кръст“ – София)
[1169] Договор № 29 от 14.02.2020 г.
[1170] Одитни доказателства №№ III-230 и III-234
[1171] Одитни доказателства №№ III-230 и III-232
[1172] Одитно доказателство № III-230
[1173] Одитно доказателство № III-232
[1174] Одитно доказателство № III-243
[1175] Договори №№ 52 от 21.06.2019 г. и 71 от 25.09.2019 г.

б) за ползвателя (БЧК) консумативните разходи са заплащани от общината и не са възстановени от ползвателя, в нарушение на чл. 57, ал. 1 от ЗС и договора[1176].

За одитирания период невъзстановените разходи са в общ размер 156,38 лв..

По време на одита от общината е обяснено, че разходите не са предявени за събиране, поради социалния ангажимент, който ползвателят изпълнява спрямо жителите на общината и дейността, която развива в полза на общността. С решението от 15.01.2020 г. на общинския съвет[1177] за учредяване правото на ползване ползвателят не е освободен от заплащане на консумативните разходи, поради което наложената практика е не е обоснована.

3.7. При одита е извършена проверка на прилагането на въведените контролни дейности при разпореждането с имоти - общинска собственост без търг/конкурс: съгласуване докладната записка до общинския съвет от началник отдел ОС и съгласуване на заповедта на кмета и договора от юрист от отдел ПНО.

Контролните дейности са изпълнявани в съответствие с определения ред във вътрешните правила и с длъжностните характеристики на служителите. При всички процедури за разпореждане с имоти – общинска собственост, с изключение продажбите чрез прекратяване на съсобственост, са установени несъответствия/нарушения на правната рамка, при които контролните дейности са приложени, но са били неефективни, изпълнени са формално.

Въведените контролни дейности при разпореждането с имоти - общинска собственост без търг/конкурс не са достатъчни.

Разпореждането с имоти - общинска собственост без търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите, с изключение на договорите за прекратяване на съсобственост, при които е установено пълно съответствие.

4. Планирани и реализирани приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост по бюджета на общината

4.1. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2019 г. са предвидени приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост в размер 2 000 000 лв., в т.ч. 1 500 000 лв. от имоти, които общината има намерение да предложи за продажба и 500 000 лв. за учредяване на вещни права. По бюджета на общината са планирани 1 500 000 лв. от продажби на нефинансови активи, в т.ч. постъпления от продажба на земя - 1 000 000 лв. и от продажба на нематериални дълготрайни активи - 500 000 лв. От общината не е планиран пълния размер на приходите от годишната програма за 2019 г., тъй като в предходните години предвидените постъпления в годишните програми за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост не са били реализирани, поради което са планирани приходите на база отчетните данни от 2018 г.

В течение на годината в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти – общинска собственост, с решения на общинския съвет е актуализирана годишната програма за 2019 г., което е в съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС. Бюджетът на общината в частта данъчни и неданъчни приходи не е актуализиран.

Към 31.12.2019 г. са реализирани приходи от разпореждане с имоти-общинска собственост в размер 1 187 748 лв. – 80 на сто спрямо уточнения план на бюджета за 2019 г. [1178].

4.2. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2020 г. са предвидени приходи от разпореждане с имоти – общинска

[1176] Одитни доказателства №№ III-230 и III-244
[1177] Решение № 30 от 15.01.2020 г. на общинския съвет
[1178] Одитни доказателства №№ III-14, III-188 и III-190

собственост в размер 1 100 000 лв., в т.ч. от имоти, които общината има намерение да предложи за продажба - 800 000 лв. и за учредяване на вещни права - 300 000 лв. В същия размер са планираните приходи от продажби на нефинансови активи по бюджета на общината.

В течение на годината в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти – общинска собственост с решения на общинския съвет е актуализирана годишната програма за 2020 г., което е в съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС. Бюджетът на общината в частта данъчни и неданъчни приходи не е актуализиран.

Към 31.12.2020 г. са реализирани приходи от разпореждане с имоти-общинска собственост 367 753 лв. – 33 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2020 г. Причината е обявеното извънредно положение във връзка COVID-19[1179].

Планирането и реализирането на приходите от разпореждане с имоти – общинска собственост по бюджета на общината е в частично съответствие с правната рамка.

5. Отписване на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите, в т.ч. от счетоводните регистри.

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС, ЗСч и заповедите на кмета на общината.

5.1. В съответствие с чл. 62, ал. 3 от ЗОС всички имоти, обект на проверените разпоредителни сделки, са отписани от актовите книги на общината и върху актовете на общинска собственост на имотите са отбелязани обстоятелствата и основанието за отписването им[1180].

В съответствие с чл. 26, ал. 1, т. 4 от ЗСч (ред. ДВ, бр. 95 от 2015 г.), извършените разпоредителни сделки за продажби чрез търг и без търг са отразени в счетоводните регистри и имотите са отписани от активите на общината[1181].

5.2. В Община Несебър е създаден и се поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, в съответствие с чл. 41, ал. 4 на ЗОС.

С УПОА на отдел ОС не са възложени функционални задължения за създаване и поддържане на регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост. Задълженията по водене на Регистъра на разпоредителните сделки в общината са вменени в длъжностната характеристика на главния експерт ОС. Със заповед на кмета на общината[1182] на служителя е възложено да обработва и подава актуална информация за публикуване на данните на интернет страницата на общината[1183].

По време на одита със заповед на кмета на община[1184], УПОА е допълнен, като са вменени задължения на отдел ОС по водене на публичния регистър за разпоредителните сделки[1185].

5.3. При проверката на Регистъра за вписване на извършените разпоредителни сделки е установено:

а) в регистъра са отразени проверените продажби и отстъпено право на строеж след провеждане на публичен търг, продажби след прекратяване на съсобственост с общината и

[1179] Одитни доказателства №№ III-14 и III-190
[1180] Одитни доказателства №№ III-197, III-209 и III-214
[1181] Одитно доказателство № III-245
[1182] Заповед № 187 от 15.02.2019 г. на кмета на общината
[1183] Одитни доказателства №№ III-10, III-11 и III-19
[1184] Заповед № 2436 от 03.11.2021 г. на кмета на общината
[1185] Одитно доказателство № III-53

продажби на земя на собственика на законно построена върху нея сграда, учредените вещни права за право на строеж, пристрояване и надстрояване[1186];

б) в регистъра на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост не са вписани данни за учредените вещни права на ползване върху общински имоти, в нарушение на чл. 41, ал. 4 от ЗОС[1187]. Причина е, че този вид разпоредителни сделки са вписвани в Регистър на сключените договори за наем, който в отдел ОС е създаден като помощен на хартиен носител. Този вид регистър като вид, съдържание и публичност не отговаря на изискванията на чл. 41, ал. 4 на ЗОС и Наредба № 8 от 2009 г.

В резултат на това Регистърът на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост не съдържа точни и надеждни данни за потребителите на информация.

Отписването на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите, в т.ч. от счетоводните регистри е в съответствие с правната рамка. Поддържането на публичния регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка, предвид невъведени/невключени данни за учредените права на ползване.

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти – общинска собственост са осъществени в частично съответствие с изискванията на правната рамка, с изключение на разпорежданията при прекратяване на съсобственост, които са в съответствие.

Установени са нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите, свързани с: утвърждаването на документацията за участие за търгове за продажби и отстъпено право на строеж и изисквания за липса на задължения към общината; незаконосъобразно в състава на комисиите по провеждане на търговете не са включени кметовете на населени места при извършване на разпореждания с имоти на територията на съответните кметства и в резултат на това са сключени незаконосъобразни договори; сключване на договори преди влизане в сила на заповедите на кмета за определяне на купувачите/контрагентите при учредените вещни права; определени цени от общинския съвет при продажба и право на ползване, в несъответствие с пазарните оценки, изготвени от независими оценители по размер/срок на договора; учредени са права за надстрояване по издадени разрешителни за строеж за сградите след изтичането/в края на 5-годишния давностен срок от сключването на договорите за учредяването на правото на строеж за съответните имоти и не са заведени съдебни дела за прогласяването на изтеклата погасителна давност/за разваляне на договора за правото на строеж, поради неизпълнение на клаузите му; налице са индикатори за конфликт на интереси на общински съветник при гласуване на решение за право на пристрояване в един случай; отдадени имоти за ползване на пенсионерски клубове след решение на общинския съвет без сключен договор за право на ползване; неначислен и несъбран данък при учредени права на ползване; незаконосъобразно определена и събрана административна такса за всички разпоредителни сделки и едновременно възстановени разходи от заявителите/насрещната страна по договорите за изготвените пазарни оценки; невписани обстоятелства в АОС и в регистъра на частна общинска собственост за учредени вещни права и регистъра за разпоредителните сделки правата на ползване; неосъществяването на контрол по изпълнение на договори с право на ползване по застраховане и възстановяване на разходите за консумативи.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 702 025 лв. (незаконосъобразно сключени договори за разпореждане при незаконосъобразен състав на комисиите по провеждане на търговете без

[1186] Одитно доказателство № III-246

[1187] Одитни доказателства №№ III-25 и III-246

включване на кметовете на населени места и преди да са изтекли сроковете за обжалване на заповедта на кмета на общината за обявяване резултатите от търга - 62 370 лв.; незаконосъобразно сключени договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник – 44 903 лв.; незаконосъобразно сключен договор за уредяване на право на ползване – 110 922 лв.; незаконосъобразно сключени договори за разпореждане с имоти без търг/конкурс преди изтичане сроковете за обжалване при определяне на купувач/контрагент при учредените вещни права – 446 303 лв.; неначислен и несъбран данък при право на ползване - 3 403 лв.; незаконосъобразно събрана административна такса при разпореждане с имоти - 28 890 лв. възстановени разходи за пазарни оценки - 5 078 лв.; невъзстановени разходи за консумативи от ползвател - 156 лв.) и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). СФУК при разпореждането с имоти – общинска собственост е неефективна.

Глава четвърта

Управление и разпореждане с имоти- общинска собственост в Община Харманли

I. Актове на общински съвет и вътрешни актове

Съгласно ЗОС, придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост се извършва под общо ръководство и контрол на общинския съвет.

Актовете на общинския съвет (наредби) са публикувани на интернет страницата на общината, секция „Администрация“ – раздел „Административни актове“[1188]. Актовете на общинския съвет са оповестени на местната общност в съответствие с изискванията на чл. 22, ал. 2 от ЗМСМА.

1. Наредба по чл. 8, ал. 2 от ЗОС - Наредба № 2 за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество (НУПРОИ)

В съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 2 от ЗОС, редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост са определени с НУПРОИ, приета от общинския съвет с Решение № 263 от 20.12.2012 г., изменена и допълнена[1189] с три решения на общинския съвет[1190].

При извършената проверка за съответствие на НУПРОИ с нормативните актове от по-висока степен е установено:

1.1. Съгласно чл. 1, ал. 3 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.), с отделни наредби на общинския съвет могат да се определят специфични правила, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с общинска собственост, когато това е предвидено в закон в зависимост от вида и характера на отделните обекти и съобразно разпоредбите на специализираното законодателство.

Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за нормативните актове (ЗНА) - обществените отношения от една и съща област се уреждат с един, а не с няколко нормативни актове от същата степен. В чл. 42 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА е регламентирано, че разпоредбата, която овластява да се издаде нормативен акт по прилагане на закон, се

[1188] https://www.harmanli.bg/bg/naredbi

[1189] приета с Решение № 263 от 20.12.2012 г. изм. и доп. с Решения № 424 от 22.12.2017г.; № 438 от 31.01.2018 г. и № 75 от 12.02.2020 г. на общинския съвет

[1190] Одитно доказателство № IV-7

посочват видът на акта, органът, който трябва да го издаде, и дали овластяването се отнася до цялата материя, уредена от закона, или до отделни нейни части, а съгласно чл. 44, ал. 1 - актът по прилагане на закон урежда изчерпателно материята, до която се отнася.

Текстът в наредбата е в противоречие и с чл. 8, ал. 4 от ЗОС, във връзка с чл. 8, ал. 2 от ЗОС, вр. с чл. 10, ал. 1 от ЗНА и чл. 42 и чл. 44, ал. 1 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА[1191].

1.2. Съгласно чл. 19, ал. 2 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.), „Отдаването под наем на имотите по ал. 1 се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, който се провежда по реда на Глава седма, за срок до 10 години, освен ако в закон е предвидено предоставянето да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред. Със заповедта на кмета на общината за насрочване на търга или конкурса, се определя срока за отдаване под наем. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от упълномощено от него длъжностно лице."

В чл. 62, ал. 1 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.) изчерпателно са изброени всички случаи на отдаване под наем и продажба на имоти по реда на Глава седма, Провеждане на търгове и конкурси. В Глава седма, Раздел II Процедура за провеждане на публични търгове, чл. 63, ал. 3 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.) е посочено, че кметът открива процедурата по провеждане на търга със заповед. В Глава седма, Раздел III Процедура за провеждане на публично оповестени конкурси, чл. 78 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.) е определено, че кметът на общината организира и провежда конкурса.

В НУПРОИ не е определено, че отдаването под наем на свободни имоти – частна общинска собственост, отчуждаването на имоти, възмездното право на собственост, продажбата на имоти и вещи, прекратяването на съсобственост, правото на строеж върху общинска собственост, учредяване на правото на ползване върху имот, разпореждането, продажбата и замяната на общински жилища се извършват след решения на общинския съвет.

Съгласно чл. 8 от ЗНА, всеки общински съвет може да издава наредби, с които да урежда съобразно нормативните актове от по-висока степен неуредени от тях обществени отношения с местно значение, а съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗНА, нормативният акт трябва да съответства на Конституцията и на другите нормативни актове от по-висока степен. В тази връзка НУПРОИ е в несъответствие с императивните изисквания на ЗОС и ЗНА[1192].

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като са проведени търгове без да са приети решения на общински съвет *(описано в Част трета, Раздел II, т. 4.1 и т. 4.2 от доклада).*

1.3. В чл. 21 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.) е определен ред за отдаване под наем на общинските ръководства на политически партии. Съгласно чл. 21, ал. 4 от НУПРОИ, наемните правоотношения за отдадените под наем помещения за нуждите на общинските ръководства на политическите партии се прекратяват преди следващите парламентарни избори със заповед на кмета на общината поради неплащане на наемната цена за повече от три месеца, поради системното ѝ неплащане в срок или при неизпълнение на задълженията към общината.

Съгласно параграф 2 от ПЗР на НУПРОИ (ред. ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.), неразделна част от наредбата е Приложение № 1 – Тарифа № 1 базисни цени в лева за отдаване

[1191] Одитно доказателство № IV-7
[1192] Одитно доказателство № IV-7

под наем на общинско имущество. В тарифата е определена базисна цена в лева/кв.м. за месец наем на помещения на политически партии, за всички зони – 0.50 лв. (без ДДС).

Съгласно чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.), безвъзмездното предоставяне на имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии (ЗПП), се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Съгласно чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.), политическите партии, на които са предоставени помещения по чл. 31, заплащат експлоатационните разходи, ако има такива.

Текстът на чл. 21 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.) и определянето на наемна цена в Тарифа № 1 са в противоречие с чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.) и чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.). Нарушен е чл. 15 от ЗНА и чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, съгласно който актовете по прилагане на закон се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизането на закона в сила[1193].

Рисковете, свързани с установеното несъответствие не са се проявили през одитирания период, тъй като не са предоставяни под наем помещения на политически партии, но до определянето на ред в наредбата, същата е в несъответствие с нормативен акт от по-висока степен – ЗОС.

1.4. В чл. 36, ал. 1 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.) е определено, че физическите и юридическите лица – приобретатели заплащат местен данък по ЗМДТ, определен от общинския съвет, и режийни разноски в размер 2 на сто от цената по сделката.

Съгласно чл. 43, ал. 1 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.), при продажба на земя – частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда, въз основа на представените документи и решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед, в която определя купувача; имота, върху който се прехвърля правото на собственост, цената, дължимия данък, *режийни разноски*; реда, начините и условията на плащане; други изисквания, които купувачът трябва да изпълни. Разходите по оценката се поемат от заявителите.

Съгласно чл. 46, ал. 1 и ал. 2 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.), при прекратяване на съсобственост върху имоти между общината и физически и юридически лица, в тримесечен срок след решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед за прекратяване на съсобствеността. Заповедта се връчва на купувача срещу подпис. След плащане на цената и на дължимите данъци, такси и *режийни разноски* в посочения в заповедта по ал.1 срок, кметът на общината сключва договор.

Текстовете на чл. 36, ал. 1, чл. 43, ал. 1 и чл. 46, ал. 1 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.), относно заплащането на режийни разноски е в противоречие с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - чл. 111 от ЗМДТ, съгласно който „По производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса.“. По вид таксата, определена със ЗМДТ, е такса за административни услуги и през одитирания период, респективно при приемането на наредбата през 2012 г., размерът ѝ е следвало да бъде определен по реда на чл. 7 - 8 от ЗМДТ, а занапред следва да бъде определен по реда на чл.115а от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 97 от 2016 г., в сила от 01.01.2017 г.), с който са определени реда и границите/основата за определянето на размера на таксата за всяка административна услуга. По съдържание основата за определяне на размера на таксата съгласно чл.115а от ЗМДТ е аналогична на съдържанието на понятието „режийни“, което обаче е приложимо при разпореждане *с имоти - държавна собственост,* т.к. законодателно

[1193] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-8

възстановяването на направените разходи от държавната администрация е уредено чрез плащането на „режийни“ разходи, а не чрез такса, както е по отношение на имотите - общинска собственост.

Причината за установеното несъответствие между чл. 43 и чл. 46 от НУПРОИ и чл. 111 от ЗМДТ е, че при приемането на наредбата, неправилно по аналогия е приложена/ взаимствана разпоредбата на § 3, ал. 1 от ПЗР на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (ППЗДС).

С Решение № 126 от 22.03.2018 г. на Административния съд – Хасково чл. 36, ал. 1 от НУПРОИ е отменен. Текстовете на чл. 43, ал. 1 и чл. 46, ал. 1 и ал. 2 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.) не са отменени.

През одитирания период, установеното несъответствие не е оказало негативно влияние, тъй като при настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти от купувачите не са заплащани режийни разноски[1194].

1.5. Съгласно чл. 63, ал. 4 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.), кметът на общината издава заповед за назначаване на комисия по провеждане на публичните търгове, която се състои от не по-малко от трима членове, като в нейния състав задължително се включи: юрист, икономист и общински съветник.

В НУПРОИ не е определено включването в състава на тръжните комисии на кметове на кметства или определени от тях служители, когато имотът, предмет на сделката е на територията на кметствата в общината, в нарушение на чл. 8, ал. 7 от ЗОС.

През одитирания период това нарушение е довело до неблагоприятни последици, тъй като при всички проведени търгове за отдаване под наем и продажба на имоти общинска собственост в случаите, в които предоставяните под наем или продажба имоти са на територията на отделните кметства на общината, в съставите на определените комисии за провеждане на търговете не са включени съответните кметове на кметства или определени от тях служители, поради което търговете са проведени в нарушение на изискванията на ЗОС *(описано в Част трета констатации, Раздел II, т. 3.1.5 и 4.1.9 и Раздел III, т. 1.3)*[1195].

1.6. Съгласно чл. 63, ал. 2 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.), кметът на общината открива процедурата по провеждане на търга със заповед, която съдържа: описание на имотите или вещите -предмет на търга; вида на търга /с явно или тайно наддаване/; началната цена; начин и срок на плащане и евентуални обезпечения на неговото извършване; специални условия, произтичащи от закона или от решения на общинския съвет; дата, място и час на провеждане; ден и час за провеждане на повторен търг; размера на депозита за участие; размера и начина на плащане на цената за получаване на тръжната документация, мястото където тръжната документация може да се получи; други тръжни условия.

В чл. 68 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.) е посочено, че при търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява началната цена, от която започва наддаването и определя стъпката на наддаване. Последната не може да бъде по-малка от 1 на сто и по-голяма от 10 на сто от началната цена.

Съгласно, чл. 14, ал. 2 от ЗОС отдаването под наем се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред. Съгласно чл. 35, ал. 1 от ЗОС, продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

1194 Одитно доказателство № IV-7

1195 Одитни доказателства №№ IV-7, IV-8 и IV-97

С оглед на това кметът на общината има правомощие по силата на закона да отдава под наем и да се разпорежда с имоти – общинска собственост. При изпълнение на своите правомощия, кметът издава заповеди (чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА). Комисията, която се назначава за провеждане на търгове и конкурси по чл. 63 от НУПРОИ е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие. Процедурите стартират с издаване на заповед на кмета на общината и председателят на комисията/комисията не може да бъде компетентен орган, респ. не може/не следва да определя стъпката на наддаване, тъй като съгласно чл. 14, ал. 2 от ЗОС за кметът на общината има законово основание за делегиране само на правото/задължението за сключването на договора, но няма/липсва законово основание за делегиране на правомощието за провеждането на търговете - в частност определянето на стъпката на наддаване, което е съществен елемент от тръжната процедура предвид пряката му връзка с наемната цена.

Съгласно чл. 73, ал. 1 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.), след закриване на търга комисията изготвя протокол за резултатите от действията си при провеждане на търга, с което само подпомага кмета на общината и обезпечава провеждането на търга[1196].

В несъответствие с разпоредбите на ЗОС, неправилно в НУПРОИ не е определено, че стъпката за наддаване следва да бъде определена със заповедта на кмета на общината за провеждане на търга, поради което редът, определен в наредбата е в несъответствие с правната рамка по ЗОС[1197].

Рисковете, свързани с установеното несъответствие са се проявили през одитирания период, тъй като при всички проведени търгове за отдаване под наем и продажба на имоти общинска собственост, стъпката на наддаване е определена от комисията за провеждане на търговете. (*описано в Част трета, Раздел II, т. 3.1.6, 4.1.10 и 4.2.7 и Раздел III, т. 1.4*).

1.7. Съгласно чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.), административният акт, съответно отказът да се издаде акт, се съобщава в тридневен срок от издаването му на всички заинтересовани лица В чл. 18а от АПК са определени начините за съобщаване, като съгласно ал. 10 от цитираната разпоредба, съобщението се поставя на таблото за обявления или в интернет страницата на съответния орган, само когато не може да бъде извършено по реда на предходните алинеи.

Съгласно чл. 74, ал. 1 и ал. 2 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.), въз основа на резултатите от търга, кмета на общината издава заповед, с която определя лицето спечелило търга, цената и условията на плащане, както и вида и размера на условията за извършване на други престации, ако са предвидени такива. Заповедта по ал. 1 се издава веднага след провеждане на търга и се обявява на публично място в сградата на общинска администрация достъпно до всички заинтересовани лица. След влизането ѝ в сила се освобождават депозитите на лицата, участвали в търга.

Посоченият в НУПРОИ начин за съобщаване чрез поставяне на таблото за обявления е приложим след изчерпване на възможностите, регламентирани в чл. 18а, ал. 1-ал. 9 от АПК. В наредбата не е определен срока, в който заповедта следва да стои обявена на интернет – страницата на общината и в сградата на общинската администрация на видно място и в кой момент ще се счита, че е влязла в законна сила. Това води до нередовно уведомяване на заинтересованите лица по провежданите от общината търгове.

Текстът на чл. 74, ал. 1 и ал. 2 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.) е в несъответствие/противоречие с АПК. Нарушен е чл. 15 от ЗНА и чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА[1198].

[1196] Одитно доказателство № IV-7
[1197] Одитно доказателство № IV-7
[1198] Одитно доказателство № IV-7

През одитирания период несъответствието е довело до неблагоприятни последици, тъй като при всички проведени през 2019 г. и 2020 г. търгове за отдаване под наем и продажба на имоти общинска собственост в случаите, в които в търговете има повече от един участник за конкретните имоти, отстранените и неспечелилите участници не са уведомени за издадените заповеди за класиране и обявяване на купувачи, като по този начин заповедите на кмета на общината не са съобщени на всички заинтересовани лица *(описано в Част трета, Раздел II, т. 4.1.12 и Раздел III, т.1.5)*.

1.8. Съгласно чл. 66, ал.1, т. 2 и т. 3 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.), комисията отстранява от участие в търга кандидат, който „2. има финансови задължения към общината; 3. е бил наемател на общински имот и договорът му у бил прекратен по негова вина през последните пет години - при търг за отдаване под наем".

Съгласно чл. 71, ал. 2, т. 2 и т. 3 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.), комисията отстранява от участие в търга кандидат, който „2. има финансови задължения към общината; 3. е бил наемател на общински имот и договорът му у бил прекратен по негова вина през последните пет години - при търг за отдаване под наем".

Тези изисквания са ограничителни, тъй като участниците в публичен търг/конкурс се поставят в зависимост от изпълнението на техни задължения към общината и са в противоречие с чл. 3, ал. 3 на Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност (ЗОАРАКСД), съгласно която при административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност административните органи и органите на местното самоуправление не могат да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона.

Текстовете на чл. 66, ал.1, т. 2 и т. 3 и чл. 71, ал. 2, т. 2 и т. 3 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.) са противоречие със ЗОАРАКСД[1199].

С Решение № 126 от 22.03.2018 г. на Административния съд – Хасково чл. 66, ал.1, т. 2 и т. 3 и чл. 71, ал. 2, т. 2 и т. 3 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.) са отменени.

1.9. НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.) съдържа Глава Осма „Административно наказателни разпоредби, което е в противоречие с отмяната на Глава Девета Административно наказателни разпоредби от ЗОС (отм., ДВ, бр. 54 от 2008 г.)[1200]. Нарушен е чл. 15 от ЗНА и чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА.

1.10. НУПРОИ (посл. ред. Решение № 75 от 12.02.2020 г.) не е изменена и допълнена във връзка със Закона за предучилищното и училищното образование (ЗПУО, обн. ДВ, бр. 79 от 13.10.2015 г., в сила от 01.08.2016 г.)[1201].

В Глава шестнадесета (обн. ДВ, бр. 79 от 13.10.2015 г., в сила от 01.01.2017 г.), Раздел II Имущество (чл. 302 – чл. 305) от ЗПУО са уредени въпросите, свързани с държавните и общинските недвижими имоти, предоставени за управление на държавните и общинските училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие.

НУПРОИ не е допълнена в шестмесечния срок от влизането в сила на чл. 302 – чл. 305 от ЗПУО - до 01.07.2017 г. Нарушен е чл. 15 от ЗНА и чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА.

1.11. Съгласно чл. 12, ал. 4 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.), средствата, необходими за придобиване на имоти и вещи и на ограничени вещни права се

[1199] Одитно доказателство № IV-7
[1200] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-8
[1201] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-8

предвиждат ежегодно по бюджета на общината при условията и по реда на Закона за общинските бюджети.

Законът за общинските бюджети е отменен (отм. ДВ. бр.15 от 15.02.2013 г.) с приемането на Закона за публичните финанси.

НУПРОИ не е приведена в съответствие и препраща към отменена правна норма[1202]. Нарушен е чл. 15 от ЗНА и чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА.

1.12. В нарушение на изискванията на ЗОС в НУПРОИ (посл. ред. Решение № 75 от 12.02.2020 г.) на подзаконово ниво не е определен:

а) ред за обявяване на населението на стратегията за управление на общинската собственост за срока на мандата на общинския съвет, планът за действие за общинските концесии и годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, както и промените в тях, в несъответствие с чл. 8, ал. 10 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 1.01.2018 г.)[1203].

В чл. 10, ал. 3 от НУПРОИ е посочено, че стратегията и годишната програма, както и промените в тях се обявяват на населението чрез поставяне на видно и общодостъпно място в сградата на общината и се публикуват в интернет страницата на общината.

За одитирания период не е приет план за действие за общинските концесии, не се предвижда възлагането на концесии, поради което от кмета на общината не е изготвен и съответно от общинския съвет не е одобрен план за действие, в съответствие с указанията от 2018 г. на Министерския съвет[1204].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, тъй като стратегията и годишните програми са публикувани на интернет страницата на общината, но при възникването на основания, същите биха се проявили[1205];

б) ред за замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, в несъответствие с изискванията на чл. 49, ал. 2 от ЗОС[1206].

Рисковете, свързани с установеното несъответствие не са се проявили през одитирания период, тъй като не са извършвани замени на общински жилища, но до определянето на ред в наредбата, същата е в несъответствие с нормативен акт от по-висока степен – ЗОС[1207];

в) ред за настаняването под наем, продажба и замяна на общински ателиета и гаражи, с което не са спазени изискванията на чл. 50 от ЗОС[1208].

Рисковете, свързани с установеното несъответствие не са се проявили през одитирания период, тъй като не са отдавани под наем, продавани и заменяни общински ателиета и гаражи, но до определянето на ред в наредбата, същата е в несъответствие с нормативен акт от по-висока степен – ЗОС;

г) ред, в т.ч. и срок за съставяне и внасяне в общинския съвет на годишен отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти[1209]. Нарушени са разпоредбите на чл. 66а от ЗОС.

[1202] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-8
[1203] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-8
[1204] Указание № ЗК-10 от 07.08.2018 г.
[1205] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-178
[1206] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-8
[1207] Одитно доказателство № IV-164
[1208] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-8
[1209] Одитни доказателства №№ IV-7 и IV-8

През одитирания период установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като не са съставени отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти в Община Харманли за 2019 г. и 2020 г.

Причините за установените нарушения/несъответствия на НУПРОИ с нормативните актове от по-висока степен са липсата на писмено въведен ред и отговорно структурно звено/ длъжностни лица, които да извършват периодичен преглед и актуализация на актовете на общинския съвет, както и неправилното прилагане на ЗОС и ЗМДТ при приемането на наредбата от общинския съвет през 2012 г. и при последващите ѝ изменения. Установените несъответствия, показват че са необходими, както актуализация на НУПРОИ, така и преглед за състоянието на вътрешния контрол в общината, който не е предотвратил, разкрил и коригирал несъответствията с нормативните актове от по-висока степен.

Действащата през одитирания период НУПРОИ е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

2. Наредба по чл. 45а от ЗОС - Наредба № 7 за определяне реда и условията за разпореждане и контрол на общинските жилища (Наредба за общинските жилища)

Съгласно чл. 45а от ЗОС, общинският съвет приема наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване в жилищата под наем, в резервни и във ведомствени жилища.

С Решение № 806 от 21.11.2006 г. на общинския съвет е приета Наредба на общинските жилища , изменена и допълнена с Решения № 222 от 29.10.2008 г. и № 587 от 28.11.2018 г.[1210].

При извършената проверка за съответствие на наредбата с нормативните актове от по-висока степен е установено:

2.1. Съгласно чл. 5, ал. 1 от Глава Втора, Управление и ползване на общинските жилищни имоти от Наредбата за общинските жилища, с право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища имат „български граждани и техните семейства“.

Видно от съдържанието на посочения текст, с него е въведено ограничение за настаняване под наем на жилища от лица, които не са български граждани.

Съгласно чл. 26, ал. 2 от Конституцията на Република България, чужденците, които пребивават в Република България, имат всички права и задължения по тази Конституция с изключение на правата и задълженията, за които Конституцията и законите изискват българско гражданство. Ограничения, по отношение на възможността за настаняване под наем в общински жилища само на български граждани и техните семейства, не са определени в чл. 43 от ЗОС. Ограничението в чл. 5, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища е в нарушение на чл. 26, ал. 2 от Конституцията и чл. 43 от ЗОС[1211].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за настаняване същите ще бъдат проявени.

2.2. Съгласно чл. 39, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища, наемател на жилище, предназначено за продажба може да го закупи, ако е български гражданин.

Видно от съдържанието на посочения текст, с него е въведено ограничение за закупуване на жилища от лица, които не са български граждани.

[1210] Одитно доказателство № IV-9
[1211] Одитно доказателство № IV-9

В чл. 47 от ЗОС е определен кръгът на лица, които могат да закупят общински жилища. Ограничения, по отношение на възможността за придобиване на общински жилища от пребиваващите в страната чужденци, не са определени в ЗОС.

Ограничението в чл. 39, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища е в нарушение на чл. 26, ал. 2 от Конституцията на Република България и чл. 47 от ЗОС[1212].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за настаняване същите ще бъдат проявени.

2.3. Съгласно чл. 11, ал. 3 от Наредбата за общинските жилища, изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 8 от наредбата. Решението се съобщава и може да се обжалва по реда на АПК в седемдневен срок от съобщаването. Съгласно чл. 33, ал. 3 от наредбата, заповедта за прекратяване на наемното правоотношение може да се обжалва по реда на АПК в седмодневен срок от съобщаването й.

Посочените текстове не съответстват на чл. 84, ал. 1 от АПК, съгласно който жалбата или протестът се подава в писмена форма чрез административния орган, чийто акт се оспорва, в 14-дневен срок от съобщаването му на заинтересованите лица и организации[1213].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за настаняване същите ще бъдат проявени.

2.4. Съгласно чл. 34 от Наредбата за жилищата, базисната наемна цена на един квадратен метър (кв.м.) жилищна площ за ползването на общинско жилище по реда на тази наредба, се определя, изменя или допълва с решение на общинския съвет, съобразно разпоредбите на ППЗДС за един кв.м. застроена площ.

Съгласно чл. 8, ал. 1 от ЗОС, придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет, а съгласно чл. 11, ал. 1 от ЗОС, имоти и вещи - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на ЗОС и с грижата на добър стопанин.

При определяне на начина за формиране на наемните цени в Наредбата за общинските жилища от общинския съвет неправилно в чл. 34 от наредбата е направена препратка към разпоредбите на ППЗДС, издаден на основание § 7 от ПЗР на ЗДС, а не към конкретен текст, което не позволява да се направи преценка за обхвата на прилагането, т.е. до кои текстове следва да се ограничи прилагането чрез препратката при определянето на наемната цена.

Общата препратка към ППЗДС в чл. 34 от Наредбата за общинските жилища е направена в нарушение/несъответствие с императивната разпоредба на чл. 39, ал. 3 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, съгласно която „Препращане не се допуска, ако води до неяснота на текста.“. Направената препратка не отговаря на основанията по чл. 39, ал. 1 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. относно препращането към разпоредби на същия или на друг нормативен акт по изключение при наличието на определени обстоятелства[1214].

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, но до отстраняването на установеното несъответствие, при възникването на основания за настаняване същите ще бъдат проявени.

2.5. В Наредбата за общинските жилища на подзаконово ниво не са определени[1215]:

[1212] Одитно доказателство № IV-9
[1213] Одитно доказателство № IV-9
[1214] Одитно доказателство № IV-9
[1215] Одитно доказателство № IV-10

а) условия и ред за настаняване под наем на наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция и лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти, в нарушение на чл. 45а, ал. 1, предложение второ от ЗОС, във връзка с чл. 43, т. 2 и т. 3 от ЗОС;

Рисковете, свързани с установеното несъответствие не са се проявили през одитирания период, но до определянето на ред в наредбата, същата е в несъответствие с нормативен акт от по-висока степен – ЗОС;

б) ред, по който членовете на комисията за картотекиране на нуждаещите се граждани, писмено удостоверяват, че като участници в производството, в качество си на длъжностни лица, не са заинтересовани от изхода му или че нямат с някои от заинтересованите лица отношения, пораждащи основателни съмнения за безпристрастие, както и декларираме на липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по смисъла на чл. 10, ал. 2 на АПК и чл. 63, ал. 3 от ЗПКОНПИ (ред. ДВ, бр. 7 от 19.01.2018 г.);

в) условия, ред и цена за право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица в несъответствие с чл. 49а, ал. 1 от ЗОС.

През одитирания период не са реализирани сделки за право на строеж върху имоти - частна общинска собственост при условията на чл. 49а, ал.1 от ЗОС, поради което рисковете - резултат от посоченото несъответствие не са се проявили, но до определянето в наредбата на условия, ред и цена за право на строеж върху имоти - частна общинска собственост в посочените случаи, при възникването на основания за това същите ще бъдат проявени;

г) критерии за определяне цените на жилищата, предназначени за продажба, в нарушение на чл. 47, ал. 2 от ЗОС;

д) условия и ред за настаняване в резервни и ведомствени жилища на общината, в нарушение на чл. 45а, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС.

През одитирания период не са настанявани граждани в резервни и ведомствени жилища, поради което рисковете - резултат от посоченото несъответствие не са се проявили, но до определянето в наредбата на условия и ред за настаняване в посочените случаи, при възникването на основания за това същите ще бъдат проявени.

През одитирания период Наредбата за общинските жилища е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

3. Наредба № 12 за стопанисване, управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд (НСУРЗОПФ)

Съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 18.09.2018 г.), отдаването на земите от общинския поземлен фонд под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и ред, определени от общинския съвет. С Решение № 738 от 08.09.2011 г. на общинския съвет е приета НСУРЗОПФ, изменена и допълнена[1216] с две решения от 2012 г. и 2014 г.[1217].

При извършения анализ за съответствие на НСУРЗОПФ с нормативните актове от по-висока степен е установено:

3.1. Съгласно чл. 4, ал. 1 от Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ, ред. ДВ, бр. 14 от 2015 г.), минималният срок на договора за аренда е пет стопански години.

[1216] приета с Решение № 738 от 08.09.2011 г, изм. с Решения № 244 от 21.11.2012 г. и № 503 от 26.02.2014 г.
[1217] Одитно доказателство № IV-11

Съгласно чл.7, ал. 1 от НСУРЗОПФ, мерите и пасищата –общинска собственост, могат да се отдават под наем или аренда 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 пет години. По искане на арендатора или наемателя договорът може да се сключи и за по-кратък срок.

Нарушени са чл. 7, ал. 2 и чл. 8 във връзка с чл. 3 от ЗНА, съгласно които не може с наредба да се уреждат обществени отношения, уредени вече с нормативен акт от по-висока степен и/или да се уреждат по начин, различен от определения със ЗАЗ, с който са уредени първично.

3.2. Съгласно чл. 5, ал. 4 от НСУРЗОПФ (ред. Решение № 438 от 31.01.2018 г.), общинският съвет определя и актуализира базисните цени за отдаване под наем на общински земи.

През одитирания период от кмета на общината не са внесени предложения и от общинския съвет не са взети нови решения за определяне на актуални размери на годишните наеми при отдаване на общински земи.

След 21.11.2012 г., базисните цени за отдаване под наем на общински земи не са актуализирани от общинския съвет, което е в несъответствие с чл. 5, ал. 1 и ал. 4 от НСУРЗОПФ, във връзка с § 3 от ДР на НСУРЗОПФ[1218].

НСУРЗОПФ е в частично съответствие с действащата през одитирания период правна рамка.

Причините за установените при одита несъответствия на актовете на общинския съвет (наредбите) с правната рамка е липсата на писмено определен ред, структурно звено/длъжностни лица, които да извършват преглед и актуализация на актовете на общинския съвет и при необходимост за инициране извършването на изменения и допълнения.

Нарушени са изискванията на чл. 15, ал. 1 от ЗНА, според който нормативният акт трябва да съответства на Конституцията и на другите нормативни актове от по-висока степен. Не са спазени изискванията на чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, съгласно които измененията в актовете по прилагане на закона, които произтичат от неговото изменяне или допълване се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизане на измененията на закона в сила.

Подзаконовите актове на общинския съвет (НУПРОИ, Наредбата за жилищата и НСУРЗОПФ) са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

4. Стратегия за управление на общинската собственост в Община Харманли за периода 2015-2019 г. и 2019-2023 г. и годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост

В съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС, от общинския съвет[1219] са приети Стратегии за управление на общинската собственост в Община Харманли за периода 2015-2019 г. и 2019-2023 г.[1220]. Със стратегиите е определена политиката за развитие на общинската собственост и съдържат 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; нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване, в съответствие с правната рамка.

[1218] Одитни доказателства №№ от IV-74 до IV-87, IV-98 и IV-99
[1219] Решения № № 72 от 24.02.2016 г. и 60 от 29.01.2020 г. на общинския съвет
[1220] Одитно доказателство № IV-12

В съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС от общинския съвет са приети годишни програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2019 г.[1221] и 2020 г.[1222]. Годишните програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2019 г. и 2020 г. са актуализирани през съответната година с решения на общинския съвет[1223], в съответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС и чл. 10, ал. 2 от НУПРОИ[1224].

В чл. 10, ал. 3 от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.) е определено, че стратегията и годишната програма, както и промените в тях се обявяват на населението чрез поставяне на видно и общодостъпно място в сградата на общината и се публикуват в интернет страницата на общината.

Стратегиите за управление на общинската собственост в Община Харманли и годишните програми са публикувани на интернет страницата на общината[1225] в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 10 от ЗОС и чл. 10, ал. 3, предложение второ от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.).

Стратегията за управление на общинската собственост в Община Харманли за периода 2019-2023 г. и годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2019 г. и 2020 г., както и промените в тях не са обявени на населението чрез поставяне на видно и общодостъпно място в сградата на общината, в несъответствие с чл. 10, ал. 3, предложение първо от НУПРОИ (ред. Решение № 263 от 20.12.2012 г.)[1226].

Причината за установените несъответствия са: липсата на утвърдена процедура и неизпълнение на задължението на секретаря на общината оповестяване на актовете на общината.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Харманли за периода 2019-2023 г. и годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост са в частично съответствие със ЗОС.

5. Отчети за състоянието на общинската собственост

От кмета на общината не са съставени отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за 2019 г. и за 2020 г. в нарушение на чл. 66а от ЗОС[1227].

Причината е неопределянето в НУПРОИ на ред, срокове е отговорни длъжностни лица.

6. Вътрешни актове

Съгласно чл. 7, ал. 1, т. 15 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 95 от 2016 г.), ръководителите на организациите от публичния сектор отговарят за въвеждането на вътрешни правила за финансово управление и контрол с административен акт или система от актове.

6.1. Със Заповед № 645 от 26.04.2002 г. на кмета на общината са утвърдени основни процедури, работни инструкции, типови документи част от Наръчника на Система за финансово управление и контрол (СФУК) в Община Харманли. Със Заповед № 2918 от

[1221] Решение № 613 от 30.01.2019 г. на общинския съвет
[1222] Решение № 65 от 29.01.2020 г. на общинския съвет
[1223] Решения № № 54 от 18.12.2019 г. и 85 от 12.02.2020 г. на общинския съвет
[1224] Одитни доказателства №№ IV-7, IV-13 и IV-14
[1225] https://www.harmanli.bg/bg/planove-i-strategii, в главно меню „Администрация“, под меню „Планове и стратегии“
[1226] Одитни доказателства №№ IV-7, IV-8 и IV-15
[1227] Одитни доказателства №№ IV-15 и IV-16

27.10.2006 г. на кмета на общината е утвърден план за действие за постигане на съответствие на СФУК на общината със ЗФУКПС[1228].

При извършената проверка за съответствие на вътрешните актове за въвеждане на СФУК в общината с изискванията на ЗФУКПС е установено:

6.1.1. СФУК на Община Харманли[1229] не е приведена в съответствие с измененията в ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 12.02.2019 г.), указанията за осъществяване на управленската отговорност в организациите от публичния сектор от 09.07.2019 г. на министър на финансите[1230] и методическите насоки по елементите на финансовото управление и контрол, за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност в организациите от публичния сектор, за управление на риска в организациите от публичния сектор и за последващи оценки на изпълнението в организациите от публичния сектор от 06.03.2020 г.[1231] на министъра на финансите[1232].

6.1.2. През одитирания период вътрешните актове, част от СФУК в общината, не са актуализирани в съответствие с организационната структура на общинската администрация:

а) Процедурата за документиране, архивиране и съхранение на информацията, утвърдена със Заповед № 2712 от 15.12.2008 г. на кмета на общината[1233];

б) Процедурата относно реда за извършване на контролната дейност „Наблюдение“ утвърден а със Заповед № 3116 от 28.12.2007 г. на кмета на общината[1234];

в) Вътрешните правила за отдаване под наем на общински имоти - собственост на Община Харманли, утвърдени със Заповед № 2863 от 24.10.2006 г. и Вътрешните правила за отдаване под наем на общински имоти - собственост на Община Харманли, утвърдени със Заповед № РД-34228.02.2020 г. на кмета на общината[1235].

6.1.3. В т. 2.4. от Вътрешни правила за провеждане на процедури по отдаване под наем и продажба на общинско имущество, утвърдени със Заповед № 2949 от 01.11.2006 г. на кмета на общината[1236], е определено, че при разработването им са отчетени изискванията на ЗДС и ППЗДС, които не са относими за дейността при управлението на имоти - общинска собственост.

В т. 3.4. Заявител на процедурата е посочен отдел „Общинска собственост“, както и че предложението за участието в търга следва да съдържа и удостоверение от данъчна администрация, а такива звена няма в структурата на общинската администрация. Вътрешни правила за провеждане на процедури по отдаване под наем и продажба на общинско имущество не са актуализирани в съответствие със ЗОС и организационната структура на общинската администрация[1237].

6.1.4. През одитирания период от кмета на общината, като част от СФУК не са утвърдени: правила за заместване и вътрешни правила за делегиране на правомощия, в несъответствие с чл. 13 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 12.02.2019 г.)[1238].

[1228] Одитни доказателства №№ IV-16, IV-17 и IV-18
[1229] Одитно доказателство № IV-19
[1230] Заповед № ЗМ-601 от 09.07.2019 г. на министър на финансите
[1231] Заповед № ЗМФ-184 от 06.03.2020 г. на министъра на финансите
[1232] Одитни доказателства №№ IV-16, IV-17 и IV-18
[1233] Одитно доказателство № IV-21
[1234] Одитни доказателства №№ IV-2, IV-3 и IV-31
[1235] Одитни доказателства №№ IV-2, IV-3, IV-7 и IV-23
[1236] утвърдени от кмета на общината със Заповед № 2949
[1237] Одитни доказателства №№ IV-2, IV-3, IV-7, IV-9, IV-11 и IV-23
[1238] Одитни доказателства №№ IV-15 и IV-21

6.2. Основните функции, организацията на работа и линиите за докладване са определени, в т.ч. във връзка с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост са определени в: УПОА, НУПРОИ; Наредбата за общинските жилища; НСУРЗОПФ, Процедура Актуване на недвижими имоти, собственост на Община Харманли, Вътрешни правила за отдаване под наем на общински имоти - собственост на Община Харманли, Вътрешни правила за провеждане на процедури по отдаване под наем и продажба на общинско имущество и в длъжностните характеристики на служителите[1239].

6.3. В структурата на общинската администрация е създадено звено за изпълнение на функциите и задачите по управлението и разпореждането с общинско имущество, в съответствие с чл. 10 от ЗОС[1240].

Съгласно чл. 31, т. 3 от Раздел VIII от УПОА[1241], дейностите в областта на общинската собственост се извършват в дирекция „Общинска собственост е устройство на територията“ (дирекция ОСУТ). В чл. 31 на УПОА не е определено, че в състава на дирекция ОСУТ са отдел „Икономика и общинска собственост“ (отдел ИОС) и отдел „Териториално устройство, строителство и екология“ (отдел ТУСЕ). УПОА не е изменян и допълван през одитирания период съобразно промените в организационната структура на общинската администрация[1242].

Отдел ИОС се състои от 6 щатни бройки: началник отдел - незаета щатна бройка през одитирания период; старши експерт - 3 бр., младши експерт - 2 бр. За изпълнение на функциите и задачите, свързани с управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост отговарят: заместник-кмета на общината; началника на отдел „Финансово-стопански дейности“ (отдел ФСД), главен счетоводител на общината; началника на отдел ТУСЕ; финансовият контрольор на общината; главният архитект и юрисконсулт от отдел „Правно - нормативни дейности“. През одитирания период функциите на началник отдел ИОС в областта на общинската собственост са изпълнявани от директора на дирекция ОСУТ.

6.4. Правилникът за дейността по подбор и назначаване на служители в Общинска администрация Харманли от 21.12.2016 г. не е актуализиран съобразно промените в организационната структура на общинската администрация[1243].

За одитирания период от главния експерт човешки ресурси не са изготвени годишни планове за задължително и специализирано обучение на служителите от общинската администрация, в несъответствие с чл. 36 от Правилника за дейността по подбор и назначаване на служители в Общинска администрация Харманли от 21.12.2016 г. и длъжностната характеристика на служителя от 03.04.2017 г. От секретаря на общината не са изготвени годишни програми за обучение и преквалификация на служителите от общинската администрация, в несъответствие с т. 4 от Раздел V на длъжностната ѝ характеристика от 28.01.2016 г.[1244].

През одитирания период служители, ангажирани с управлението и разпореждането на имоти - общинска собственост не са участвали в обучения за професионално развитие и не са създадени необходимите условия за поддържане и повишаване на квалификацията на служителите.

[1239] Одитни доказателства №№ IV-7, IV-9, IV-11, IV-20 - IV-27

[1240] Одитни доказателства №№ IV-1 и IV-2

[1241] утвърден от кмета на общината със Заповед № 50 от 15.01.2016 г., последно изменен, съгласно Заповед на кмета № РД-270 от 31.01.2020 г.

[1242] Одитни доказателства №№ IV-1, IV-2 и IV-3

[1243] Одитно доказателство № IV-28

[1244] Одитни доказателства №№ IV-15, IV-27 и IV-28

6.5. През одитирания период длъжностните характеристики на пет служители, ангажирани в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост не са изменяни и допълвани съобразно промените в правната рамка и организационната структура на общинската администрация[1245].

При извършената проверка е установено:

а) определените преки задължения в т. 5 на длъжностната характеристика на директора на дирекция ОСУТ не съответстват на тези в чл. 31, т. 3 от Раздел VIII на УПОА[1246];

б) съгласно чл. 31, т. 3, букви „ж“ и „м“ в Раздел VIII от УПОА, дирекция ОСУТ контролира състоянието и стопанисването на общинските имоти, като и ползването на земи от общинския поземлен фонд и на горски територии - общинска собственост; осъществяването на контрол за спазвана на сключените договори, правилната експлоатация на отдадената под наем общинска собственост, текущ ремонт и реконструкция. През одитирания период тези задължения не са вменени в длъжностните характеристики на двама старши експерти от отдел ИОС в дирекция ОСУТ[1247];

в) задълженията за осъществяването на контрол за правилната експлоатация на отдадената под наем общинска собственост, текущ ремонт и реконструкция, определени в чл. 31, т. 3, буква „м“ в Раздел VIII от УПОА не са вменени в длъжностната характеристика на младши експерт от отдел ИОС[1248].

В длъжностната характеристика на младши експерт от отдел ИОС е вменено задължението за участие в разработването, актуализирането и програмирането на общинската стратегия за регионално развитие и СУОС. Това задължение не е определено в чл. 31, т. 3 в Раздел VIII от УПОА[1249];

г) длъжностната характеристика на секретаря на общината от 28.01.2016 г. и две длъжностни характеристики на финансовия контрольор[1250] не са подписани от служителите, че за запознати, в несъответствие с чл. 127, ал. 1, т. 4 от и на чл. 15, ал. 1, т. 2 от Правилника за дейността по подбор и назначаване на служители в Общинска администрация Харманли[1251].

6.6. Стратегията за управление на риска в Община Харманли е утвърдена със Заповед № РД-670 от 29.06.2017 г. на кмета на общината, а със Заповед № РД-894 от 01.07.2020 г. на кмета на общината[1252] е утвърдена Стратегия за управление на риска, която преповтаря стратегията от 2017 г.

На практика стратегията не е актуализирана, в несъответствие с чл. 12, ал. 3 от ЗФУКПС за актуализиране на всеки три години. През одитирания период не са идентифицирани годишните цели на общинската администрация в процеса на управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост. В т. 2 от утвърдената стратегия не са определени конкретни цели, свързани с управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост[1253].

За одитирания период от директора на дирекция ОСУТ са съставени два риск-регистъра на отдел ИОС с идентифицирани рискове: за 2019 г. - неуспех да се съберат приходите от отдадените под наем общински имоти; за 2020 г. - неуспех да се съберат приходите от отдадените под наем общински имоти и непостигане на заложения в бюджета за 2020 г. размер на приходите от продажба на имоти общинска собственост.

[1245] Одитни доказателства №№ IV-1, IV-2 и IV-27
[1246] Одитни доказателства №№ IV-1 и IV-27
[1247] Одитни доказателства №№ IV-1 и IV-27
[1248] Одитни доказателства №№ IV-1 и IV-27
[1249] Одитни доказателства №№ IV-1 и IV-27
[1250] от 31.07.2017 г. и от 17.02.2020 г.
[1251] Одитни доказателства №№ IV-27 и IV-28
[1252] Заповед № РД-894 от 01.07.2020 г.
[1253] Одитни доказателства №№ IV-15 и IV-29

През одитирания период не са идентифицирани и оценени съществени/значими рискове, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост, които застрашават постигането на основни цели на общината[1254].През одитирания период не е извършвано идентифициране, оценка, реакция и мониторинг на съществените рисковете, свързани с управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост в несъответствие с реда определен в. 4.5. Мониторинг и докладване от Стратегията за управление на риска[1255].

Причините за установените несъответствия на вътрешните актове с правната рамка са не утвърдена процедура за осъществяване на контрол от конкретно структурно звено/служител за съответствие на вътрешните актове със законовите изисквания и при необходимост за инициране извършването на изменения и допълнения. В резултат на констатираните несъответствия са създадени предпоставки за непостигане на една от основните цели на СФУК - създаване на условия за съответствие на дейността с правната рамка.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост са в частично съответствие с правната рамка.

II. Управление на имоти – общинска собственост

1. Актуване на имоти – общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са чл. 56 – чл. 64 от ЗОС, Наредба № 8 от 17.12.2919 г. и заповедите на кмета на общината.

През 2019 г. са съставени 624 бр. актове за общинска собственост (АОС), в т.ч. 355 бр. за публична и 269 бр. за частна общинска собственост. През 2020 г. са съставени 696 бр. АОС, в т.ч. 212 бр. за публична и 484 бр. за частна общинска собственост[1256]. Към 31.12.2020 г. общият брой на съставените АОС в Община Харманли е 13 336 бр.

Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, формирани чрез случаен подбор. При одита са проверени 20 бр. АОС (2019 г. - 10 бр. и 2020 г. - 10 бр.)[1257].

1.1. Със заповеди на кмета на общината[1258] са определени служителите от общинската администрация, които съставят АОС, в съответствие с изискванията на чл. 58, ал. 1 от ЗОС, чл. 5 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. и чл. 55, ал. 1 от НУПРОИ. В длъжностните характеристики на оправомощените лица е вменено също задължението за съставяне и съхраняване на актовете за общинска собственост[1259].

1.2. В чл. 58, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 и чл. 62 от ЗОС е регламентирано, съставянето и вписването на АОС. Съгласно чл. 56 , ал. 1 от ЗОС и чл. 3 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието за общинските имоти се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. В Приложения № 1 и № 2 към чл. 3 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. е определено съдържанието на актовете за публична и за частна общинска собственост.

При извършената проверка е установено:

[1254] Одитни доказателства №№ IV-15, IV-29 и IV-30
[1255] Одитни доказателства №№ IV-15, IV-29 и IV-30
[1256] Одитно доказателство № IV-36
[1257] Одитни доказателства №№ IV-37 и IV-38
[1258] Заповеди №№ 513 от 17.04.2013 г., РД-967 от 10.07.2019 г., РД-399 от 31.03.2020 г., РД-557 от 26.05.2020 г., РД-739 от 23.06.2020 г. на кмета на общината
[1259] Одитно доказателство № IV-34

а) за имотите са съставени АОС, по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието, в съответствие с чл. 56, ал. 1 от ЗОС. Съставените актове са подписани от съставителя и са утвърдени от кмета на общината в съответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС и чл. 5 от Наредба № 8 от 2009 г.[1260];

б) за актуваните имоти - общинска собственост са съставени досиета по образец, към които са приложени актовете за собственост, документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината и за предоставени права на трети лица, в съответствие с чл. 58, ал. 3 от ЗОС и чл. 22 от Наредба № 8 от 17.09.2009 г.;

в) в съответствие с чл. 62, ал. 1 от ЗОС, АОС са вписани с последователни номера в регистрите, подредени са в класьори и се съхраняват в отдел ИОС към дирекция ОСУТ. Съставените актове за публична и частна общинска собственост съдържат всички реквизити, определени в чл. 7, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.;

г) фактическото предаване на имоти - общинска собственост, които са продадени, деактувани или е сключен договор за наем, е извършвано с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието (Приложение № 6), в съответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1261].

1.3. Съгласно чл. 58, ал. 1 от ЗОС и чл. 5 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., АОС се съставя в два екземпляра от длъжностно лице, определено от кмета на общината. Актът се подписва от съставителя, утвърждава се от кмета на общината и се предоставя за вписване по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър в седемдневен срок от утвърждаването му.

За осем[1262] от проверените 20 бр. АОС (40 на сто), не е спазен седемдневният срок за вписване в несъответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС и чл. 5 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1263].

1.4. Съгласно чл. 58, ал. 2, предложение второ от ЗОС, препис от акта се изпраща в седемдневен срок от вписването му, на службата по геодезия, картография и кадастър, на областния управител и на лицата, на които е предоставен имотът.

Преписи на 13 бр.[1264] от проверените АОС (65 на сто) са изпратени на службата по геодезия, картография и кадастър и на областния управител след императивно определения седемдневен срок от вписването им в имотния регистър[1265], в несъответствие с чл. 58, ал. 2, предложение второ от ЗОС.

1.5. Съгласно чл. 18, ал. 2, предложение първо от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в Раздел 11 "Забележки" се вписват всички съществени обстоятелства, касаещи статута на имота, предприетите по отношение на него действия на управление и разпореждане.

През одитирания период е сключен Договор № 570 от 13.06.2019 г. за учредяване възмездно право на строеж в недвижим имот, актуван с акт за публична общинска собственост № 12042 от 18.01.2019 г. В Раздел 11 "Забележки" на акта не е вписано учредяване на

[1260] Одитни доказателства №№ IV-37 и IV-38

[1261] Одитни доказателства №№ IV-37 и IV-38

[1262] АПОС № 12596 от 02.12.2019 г., АПОС № 12042 от 18.01.2019 г., АПОС № 12580 от 02.12.2019 г., АЧОС № 12020 от 14.01.2019 г., АПОС № 12873 от 02.06.2020 г., АПОС № 12933 от 25.06.2020 г., АЧОС № 12815 от 04.03.2020 г., АЧОС № 12996 от 06.07.2020 г.

[1263] Одитно доказателство № IV-39

[1264] АПОС № 12596 от 02.12.2019 г., АПОС № 12580 от 02.12.2019 г., АЧОС № 12337 от 17.06.2019 г., АЧОС № 12362 от 25.06.2019 г., АЧОС № 12367 от 02.07.2019 г., АЧОС № 12413 от 10.07.2019 г., АЧОС № 12560 от 12.11.2019 г., АЧОС № 12714 от 03.02.2020 г., АЧОС № 12745 от 03.02.2020 г., АЧОС № 12815 от 04.03.2020 г., АЧОС № 12849 от 19.03.2020 г., АЧОС № 12902 от 10.06.2020 г., АЧОС № 12996 от 06.07.2020 г.

[1265] Одитни доказателства №№ IV-35, IV-40 и IV-41

ограничено вещно право (право на строеж), възникнало по силата на договора, в несъответствие с чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1266].

1.6. Съгласно чл. 60, ал. 1 от ЗОС и чл. 19, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., при промяна на характера на собствеността от публична в частна или обратно, се съставя нов акт, като обстоятелството за това се отбелязва в новия и в стария акт и в регистрите.

Съставен е акт за частна общинска собственост № 12902 от 10.06.2020 г. за промяна на собствеността от публична в частна и в Раздел 8 са отбелязани съставените до този момент АОС. Номерът и датата на новия акт са отбелязани в предходно съставения акт – акт за публична общинска собственост № 12293 от 03.06.2019 г., но не са отбелязани в Главния регистър за публична общинска собственост, в несъответствие с чл. 60, ал. 1 от ЗОС и чл. 19, ал. 2, предложение второ от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1267].

1.7. Въз основа на съставените АОС са създадени главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, в съответствие с чл. 63, ал. 1 от ЗОС и чл. 24 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в съответствие с чл. 54а от ЗОС и чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1268].

Регистрите се водят от длъжностното лице младши експерт от отдел ИОС, упълномощено със заповеди на кмета на общината и длъжностните характеристики на служителите[1269].

1.7.1. АОС са вписани с последователни номера в регистрите за частна и публична общинска собственост и се съхраняват в отдел ИОС, в съответствие с чл. 62, ал. 1 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.).

1.7.2. Регистърът за частна общинска собственост е съставен по образеца, утвърден с Приложение № 8 към чл. 2, т. 8 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

Регистърът за публична общинска собственост, до 26.02.2020 г., не е съставен по образеца, утвърден с Приложение № 7 към чл. 2, т. 7 и чл. 25 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., тъй като не съдържа графа за наличие на договор за концесия.

През одитирания период, след 26.02.2020 г., е създаден нов регистър за публична общинска собственост, който е в съответствие с изискванията, определени в Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1270].

1.7.3 Съгласно чл. 25, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. на МРРБ и МП, в главния регистър за публична общинска собственост (Приложение № 7) се вписват възникналите по силата на закон или учредените по силата на правен акт ограничени вещни права върху имота на основание чл. 7, ал. 2, изречение второ от ЗОС (графа № 8).

В графа № 8 на главния регистър за публична общинска собственост не е вписано учредяване на ограничено вещно право (право на строеж), възникнало по силата на Договор № 570 от 13.06.2019 г. за АПОС № 12042 от 18.01.2019 г., в несъответствие с чл. 25, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1271].

[1266] Одитно доказателство № IV-35
[1267] Одитни доказателства №№ IV-32 и IV-35
[1268] Одитни доказателства №№ IV-32 и IV-33
[1269] Одитно доказателство № IV-34
[1270] Одитни доказателства №№ IV-32 и IV-35
[1271] Одитни доказателства №№ IV-32 и IV-35

1.7.4. Съгласно чл. 25, т. т. 6, 8, 9 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в главния регистър за публична общинска собственост се вписват: предоставените права за управление, в т.ч. и договорите за наем; актове, по силата на които имотът или част от него е престанал да бъде общинска собственост (графа № 10); номерът на заповедта за отписване на акта за общинска собственост, номерът и датата на съставяне на акта за поправка на акта за общинска собственост и номерът и датата на съставяне на нов акт за общинска собственост (графа № 11).

При извършената проверка е установено:

а) договорите за отдаване под наем на имоти - публична общинска собственост не са вписани в главния регистър за публична общинска собственост, в несъответствие с чл. 25, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1272] *(описано в Част Трета, Раздел II от одитния доклад)*;

б) в графа № 10 на главния регистър за публична общинска собственост не са вписани обстоятелствата - актове, по силата на които имотът или част от него е престанал да бъде общинска собственост[1273], в несъответствие с чл. 25, т. 8 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.;

в) в графа № 11 на главния регистър за публична общинска собственост[1274] не са вписани обстоятелства, в несъответствие с чл. 25, т. 9 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

1.7.5. Съгласно чл. 26, т.т. 6, 7, 9, 10 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в главния регистър за частна общинска собственост се вписват: предоставените права за управление - вписват се юридическите лица на общинска бюджетна издръжка, звената на общинска бюджетна издръжка, други юридически лица на бюджетна издръжка или техните териториални структури, на които имотът или част от него е предоставен за управление, както и договорите за наем със срок на действие до три години (графа № 7); разпоредителните действия с имота или с част от имота, в т.ч. и договорите за наем със срок на действие, по-дълъг от 3 години; актове, по силата на които имотът или част от него е престанал да бъде общинска собственост (графа № 10); номерът на заповедта за отписване на акта за общинска собственост, номерът и датата на съставяне на акта за поправка на акта за общинска собственост и номерът и датата на съставяне на нов акт за общинска собственост (графа № 11) *(описано в Част Трета, Раздели II и III от одитния доклад).*

При извършената проверка е установено[1275]:

а) договорите за отдаване под наем на имоти -частна общинска собственост със срок на действие до три години не са вписвани в главния регистър за частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.;

б) договорите за отдаване под наем на имот – частна общинска собственост, сключени за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.;

в) договор за извършена разпоредителна сделка с имот – частна общинска собственост не е вписан в главния регистър за частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

Съставен е акт за частна общинска собственост № 12902 от 10.06.2020 г., вписан под № 53, след 26.02.2020 г., в главния регистър за имоти – частна общинска собственост. Сключен е Договор № 654 от 30.06.2020 г. за покупко-продажба на имота, който е отписан от актовите книги със Заповед № РД-884 от 30.06.2020 г. на кмета на общината.

В графи № 8, 10 и 11 на главния регистър за частна общинска собственост не е вписана извършената разпоредителна сделка, договорът за покупко-продажба и номерът на заповедта за отписване на АОС, в несъответствие с чл. 26, т. 7, 9 и 10 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.;

[1272] Одитни доказателства №№ IV-32 и IV-35
[1273] Одитни доказателства №№ IV-32 и IV-35
[1274] Одитни доказателства №№ IV-32 и IV-35
[1275] Одитни доказателства №№ IV-33 и IV-35

г) в графа № 10 на главния регистър за частна общинска собственост, не е вписана изискуемата информация по силата, на която имотът или част от него е престанал да бъде общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 9 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.;

д) не във всички случаи графа № 11 на главния регистър за частна общинска собственост са вписани: номер на заповедта за отписване на акта за общинска собственост, номер и датата на съставяне на акта за поправка на акта за общинска собственост и номер и датата на съставяне на нов акт за общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 10 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

1.7.6. В общината е създаден и се поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, в съответствие с чл. 41, ал. 4 от ЗОС.

Създадени са и се поддържат публични регистри на общински предприятия, търговски дружества с общинско участие, както и на юридическите лица с нестопанска цел, в които участва общината в съответствие с чл. 54а, ал. 1 от ЗОС и чл. 27 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1276]

Причините за установените несъответствия при актуване на имоти - общинска собственост и създаване и поддържане на регистрите на имоти – общинска собственост са свързани с: не са идентифицирани и оценени съществени/значими рискове, не са въведени достатъчно адекватни и ефективни контролни дейности и не са определени конкретни длъжностни лица с отговорности в процеса.

Дейностите, свързани с актуване на имоти - общинска собственост и създаване и поддържане на публични регистри за имотите - общинска собственост в Община Харманли са осъществени в частично съответствие с действащата през одитирания период правна рамка. Установените несъответствия са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст).

2. Застраховане на имоти – публична/частна общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС, решенията на общинския съвет и заповедите на кмета на общината.

2.1. Застрахователните вноски са предвидени по бюджета на общината за 2019 г. и 2020 г., в съответствие с изискването на чл. 9, ал. 4, предложение първо от ЗОС (ред. ДВ, бр. 96 от 2017 г., в сила от 1.01.2018 г.). За 2019 г. средствата са в размер 104 383 лв.[1277] и за 2020 г. - 92 909 лв.[1278]. Извършените разходи за застраховки през 2019 г. са 71 487 лв., а през 2020 г. – 80 401 лв.[1279].

Общият брой на подлежащите на задължително застраховане имоти по реда на чл. 9, ал. 1 от ЗОС е 52 застроени имота - публична общинска собственост. Сключени са застрахователни полици[1280], срещу природни бедствия и земетресения, в съответствие с чл. 9, ал. 1 от ЗОС и чл. 6, ал. 1 от НУПРОИ[1281].

В съответствие с чл. 9, ал. 5 от ЗОС не е допуснато самоучастие на общината срещу рисковете природни бедствия и земетресения.

[1276] Одитно доказателство № IV-35
[1277] Одитно доказателство № IV-4
[1278] Одитно доказателство № IV-5
[1279] Одитни доказателства №№ IV-4 и IV-5
[1280] Одитно доказателство № IV-43
[1281] Одитно доказателство № IV-42

Имотите са застраховани за периода от 27.06.2018 г. до 26.06.2019 г. и от 02.07.2019 г. до 01.07.2020 г. Към полиците са приложени списъци на застрахованите имоти - административни сгради, училища, детски и социални заведения и др.

За периода от 02.07.2020 г. до 31.12.2020 г. не са застраховани имотите – публична общинска собственост, в несъответствие с чл. 9, ал. 1 от ЗОС и чл. 6, ал. 1 от НУПРОИ и имотите не се управляват с дължимата грижа на добър стопанин в несъответствие с чл. 11, ал. 1 от ЗОС[1282].

2.2. Съгласно чл. 9, ал. 2 от ЗОС, общинският съвет определя имотите - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, включително срещу застрахователните рискове по ал. 1.

От кмета на общината не е внесено предложение и с решение на общинския съвет не са определени имоти - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, включително срещу застрахователните рискове природни бедствия и земетресения, каквато възможност е дадена в чл. 9, ал. 2 от ЗОС и чл. 6, ал. 2 от НУПРОИ[1283].

Без да е прието решение от общинския съвет от общината са застраховани 11 имота - частна общинска собственост[1284].

2.3. От кмета на общината не са определени вещите - общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, в несъответствие с чл. 9, ал. 3 от ЗОС и чл. 6, ал. 3 от НУПРОИ[1285].

Не са изпълнени изискванията на чл. 13, ал. 1 от ЗФУКПС (ДВ. бр.13 от 12.02.2019 г.), съгласно които ръководителите на организациите следва да въведат писмени правила, контролни дейности, включващи писмени политики и процедури, създадени да дават разумна увереност, че рисковете са ограничени в допустимите граници, определени в процеса на управление на риска в процеса по застраховане на имотите.

Причина за установените несъответствия при застраховането на имотите – общинска собственост е липсата на въведени вътрешни правила и процедури за осъществяване и документиране на контрол върху изпълнението на дейностите по застраховане. Съществува риск за незастрахованите имоти - публична общинска собственост при възникването в тези периоди на застрахователно събитие, общината да не бъде възмездена за претърпените вреди.

Застраховането на имотите – общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка.

3. Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг *(застроени имоти и за поставяне на премествaеми обекти на градското обзавеждане)*

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, Правилника по вписванията (ПВп), НУПРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са проведени 15 бр. публични търгове (2019 г. - девет бр. и през 2020 г. – шест бр.), от тях 10 бр. публични търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти

[1282] Одитно доказателство № IV-44
[1283] Одитно доказателство № IV-44
[1284] Одитно доказателство № IV-45
[1285] Одитно доказателство № IV-44

- общинска собственост и пет бр. публични търгове за поставяне на премествaеми обекти на градското обзавеждане, които са проверени при одита[1286].

Публичните търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти – публична общинска собственост (застроени имоти и за поставяне на премествaеми обекти на градското обзавеждане) са проведени въз основа на седем решения на общинския съвет (три решения от 2019 г. и 2020 г.[1287] и четири решения от 2007 г., 2014 г. и 2016 г.)[1288] и 15 заповеди на кмета на общината[1289].

За четири публични търгове, проведени през 2019 г. и за три търга през 2020 г., не са приети решения от общинския съвет, а същите са проведени в нарушение на чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, чл. 19, ал. 1 и ал. 2 и чл. 63 от НУПРОИ[1290].

3.1. Отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост (застроени имоти) след провеждане на публичен търг.

3.1.1. За всички проведени публични търгове с явно наддаване за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост (застроени имоти) е установено, че в съответствие с изискванията на правната рамка[1291]:

а) процедурите са открити със заповеди на кмета на общината, с които са утвърдени тръжните документации, които по съдържание отговарят на определеното с чл. 63, ал. 2 от НУПРОИ. Първоначалните тръжни цени са определени в заповедите на кмета на общината за провеждането на публичните търгове в съответствие с решенията на общинския съвет и с определените наемни цени в Тарифа № 1 към НУПРОИ (ред. Решение № 438 от 31.01.2018 г. на общинския съвет);

б) търговете са обявени най-малко 15 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие в електронната страница на общината и на видно място в сградата на общинска администрация в съответствие с чл. 65 от НУПРОИ;

в) за провеждането на търговете от кмета на общината са назначени комисии, които се състоят от петима членове, включително правоспособен юрист, икономист и общински съветник в съответствие с чл. 63, ал. 4 от НУПРОИ;

г) съставени са протоколи от комисиите за резултатите от проведените търгове. Въз основа на протоколите на комисиите, със заповеди на кмета на общината са обявени наематели, спечелили търга;

д) за отдадените под наем имоти са сключени възмездни писмени договори, със срок от пет години в съответствие с чл. 14, ал. 3 от ЗОС, в които са включени клаузи за: срокове за плащане на наемите, лихви при забава на плащанията, актуализиране на наемната цена, заплащане на депозит равняващ се на три месечни наемни цени преди сключването на договора за наем, заплащане на такса за битови отпадъци и др.;

е) договорите за отдаване под наем за срок, по-дълъг от една година, са вписани в Службата по вписванията в съответствие с чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп;

[1286] Одитно доказателство № IV-48

[1287] Решения №№ 626 от 27.02.2019 г., 162 от 24.06.2020 г. и 205 от 30.09.2020 г. на общинския съвет

[1288] Решения №№ 890 от 28.03.2007 г., 486 от 29.01.2014 г., 544 от 28.05.2014 г., 177 от 27.07.2016 г. на общинския съвет

[1289] Заповеди за търг за отдаване под наем на застроени имоти №№: РД-131 от 31.01.2019 г.; РД-260 от 15.03.2019 г.; № РД-430 от 15.05.2019 г.; РД-1652 от 17.09.2019 г.; РД-1705 от 01.10.2019 г.; №: РД-48 от 06.01.2020 г.; РД-944 от 06.07.2020 г.; РД-1554 от 05.10.2020 г.; РД-1553 от 05.10.2020 г.; РД-1572 от 13.10.2020 г. на кмета на общината; Заповеди за търг за поставяне на премествaеми обекти на градското обзавеждане №№ РД-187 от 11.02.2019 г., РД-240 от 08.03.2019 г., РД-641 от 21.06.2019 г., РД-642 от 21.06.2019 г., РД-49 от 06.01.2020 г.

[1290] Одитни доказателства №№ IV-46, IV-47, IV-48, от IV-49 до IV-58

[1291] Одитни доказателства №№ IV-46, IV-47, IV-48, от IV-49 до IV-58

ж) фактическото предаване на имотите - общинска собственост, е извършено с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието, в съответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

3.1.2. За одитирания период шест имота[1292], предмет на отдаване под наем със заповеди на кмета на общината[1293] не са включени в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2019 г. и 2020 г. като имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, в несъответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС и чл. 10, ал. 2, т. 2 от НУПРОИ (ред. Решение № 438 от 31.01.2018 г.)[1294].

Причината е неосъществяването на контрол от директора на дирекция ОСУТ при изготвянето на годишните програма[1295]. Невключването на имотите в програмата не е основание за недействителност/нищожност на договорите, но то показва, че програмата не е била актуализирана текущо и е необходимо планирането на дейността в този аспект да бъде подобрено.

3.1.3. В четири заповеди на кмета на общината за откриване на търгове[1296] и в тръжните документации на всички проверени публични търгове е поставено условие, че в търга може да участват физически лица и търговски дружества, които не са в ликвидация или в производство по обявяване на несъстоятелност, които нямат задължения към Национална агенция за приходите (НАП), местни данъци и такси и Община Харманли.

Видно от документацията от проведените търгове[1297], от всички участници са изискани и представени декларации за липса на задължения към НАП, местни данъци и такси, както и към общината - Приложение № 6 от тръжната документация.

Това изискване е ограничително, тъй като участниците се поставят в зависимост от изпълнението на техни задължения към общината и е в противоречие с чл. 3, ал. 3 на ЗОАРАКСД, съгласно която при административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност административните органи и органите на местното самоуправление не могат да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона[1298].

3.1.4. Съгласно чл. 64, ал. 3 от НУПРОИ, при подаване на предложенията за участие в търга участниците се вписват в специален (за всеки отделен обект) регистър, който се води от служител от деловодството, съдържащ техния входящ номер, датата и часа по реда на тяхното постъпване.

Подадените искания за участие във всичките 10 търговете[1299] се водят в общ регистър за всички обекти и търгове, в несъответствие с чл. 64, ал. 3 от НУПРОИ[1300].

[1292] нежилищен имот - сграда на един етаж със застроена площ 168кв.м., построена в УПИ I-392 в кв.60, с. Славяново; сграда на един етаж със застроена площ 245кв.м.; сграда с идентификатор 77181.14.662.2; помещение № 5 с площ 18,70 кв.м.; помещение с площ 16,32 кв.м.; помещение с площ 12 кв.м.

[1293] №№ РД-1652 от 17.09.2019 г.; РД-48 от 06.01.2020 г.; РД-944 от 06.07.2020 г.; РД-1554 от 05.10.2020 г.; РД-1553 от 05.10.2020 г. и РД-1572 от 13.10.2020 г.

[1294] Одитни доказателства №№ IV-13, IV-14, IV-48, IV-52, от IV-54 до IV-62

[1295] Одитно доказателство № IV-27

[1296] №№ РД-131 от 31.01.2019 г.; РД-1554 от 05.10.2020 г.; РД-1553 от 05.10.2020 г. и РД-1572 от 13.10.2020 г.

[1297] №№: РД-131 от 31.01.2019 г.; РД-260 от 15.03.2019 г.; № РД-430 от 15.05.2019 г.; РД-1652 от 17.09.2019 г.; РД-1705 от 01.10.2019 г.; РД-48 от 06.01.2020 г.; РД-944 от 06.07.2020 г.; РД-1554 от 05.10.2020 г.; РД-1553 от 05.10.2020 г.; РД-1572 от 13.10.2020 г.

[1298] Одитни доказателства №№ от IV-49 до IV-58, IV-61 и IV-62

[1299] Публични търгове, открити със Заповеди №№: РД-131 от 31.01.2019 г.; РД-260 от 15.03.2019 г.; РД-430 от 15.05.2019 г.; РД-1652 от 17.09.2019 г.; РД-1705 от 01.10.2019 г.; РД-48 от 06.01.2020 г.; РД-944 от 06.07.2020 г.; РД-1554 от 05.10.2020 г.; РД-1553 от 05.10.2020 г.; РД-1572 от 13.10.2020 г. на кмета на общината

[1300] Одитни доказателства №№ от IV-49 до IV-58 и IV-67

3.1.5. В Заповеди № РД-1714 от 04.10.2019 г., № РД-249 от 24.01.2020 г. и № РД-1620 от 29.10.2020 г. на кмета на общината[1301] за определяне състава на комисията за провеждане на търг за имоти на територията на кметствата в с. Славяново и с. Бисер не е включен съответният кмет на кметство или определен от него служител.

Нарушени са императивните разпоредби на чл. 8, ал. 7 от ЗОС, тъй като съставите на комисиите за провеждане на търговете не отговарят на изискванията на ЗОС[1302]. В резултат на проведените три търга[1303] са сключени Договор № 745 от 18.10.2019 г. за 6 652,86 лв., Договор № 303 от 07.02.2020 г. за 9 703,22 лв. и Договор № 854 от 01.12.2020 г. за 1 504,88 лв., на обща стойност 17 860,96 лв. за целия срок на договорите.

Причината е неефективно осъществяване на контрол за законосъобразност от юрист при издаването на заповедта на кмета на общината. В резултат на това, провеждането на търговете са проведени в нарушение на изискванията на ЗОС, както и сключени въз основа на тях договори за отдаване под наем на имоти - общинска собственост, тъй като съставите на комисиите за проведените процедури не отговарят на императивните изисквания на ЗОС.

3.1.6. Съгласно чл. 68 от НУПРОИ, при търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява началната цена, от която започва наддаването и определя стъпката на наддаване. Последната не може да бъде по-малка от 1 на сто и по-голяма от 10 на сто от началната цена.

В протоколите на комисиите по провеждането на всички 10 търга[1304] е документирано, че стъпката за наддаване е определена от комисията. Определените от комисията стъпки за наддаване, посочени в протоколите на тръжните комисии не се съдържат в заповедите на кмета на общината[1305] за обявяване на търговете[1306].

Определянето на стъпката за наддаване е извън компетентностите на комисията, тъй като тя е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие. Нарушен е чл. 14, ал. 2 от ЗОС (*описано в Част Трета, Раздел I, констатацията по т. 1.6 от одитния доклад)*.

3.1.7. Съгласно чл. 66, ал. ал. 1 и 2 от НУПРОИ, в деня и часа, определени за провеждането на търга комисията: проверява присъствието на членовете на комисията; обявява откриването на търга, неговия предмет, проверява документите на участниците и констатира дали са изпълнени условията за провеждането на търга. Комисията отстранява от участие в търга кандидат, който не отговаря на условията за участие, предвидени в тръжната документация.

[1301] № РД-1714 от 04.10.2019 г. за търг с явно наддаване за отдаване под наем на сграда на един етаж със застроена площ 168кв.м., построена в УПИ I-392 в кв.60 в с. Славяново; № РД-249 от 24.01.2020 г. за търг с явно наддаване за отдаване под наем на сграда на един етаж със застроена площ 245 кв.м., построена в УПИ I-392 в кв.60 в с. Славяново; № РД-1620 от 29.10.2020 г. за търг с явно наддаване за отдаване под наем на помещение с площ 12 кв.м., находящо се на етаж 1 (първи) от двуетажна, масивна сграда - читалище, цялата със застроена площ 670кв.м., построена в УПИ I-329, кв.40 в с. Бисер.

[1302] Одитни доказателства №№ IV-52, IV-54, IV-58, IV-59, IV-60 и IV-68

[1303] публични търгове, открити със Заповеди № № РД-1652 от 17.09.2019 г., РД-48 от 06.01.2020 г. и РД-1572 от 13.10.2020 г. на кмета на общината

[1304] Заповеди за откриване на търг №№: РД-131 от 31.01.2019 г.; РД-260 от 15.03.2019 г.; РД-430 от 15.05.2019 г.; РД-1652 от 17.09.2019 г.; РД-1705 от 01.10.2019 г.; РД-48 от 06.01.2020 г.; РД-944 от 06.07.2020 г.; РД-1554 от 05.10.2020 г.; РД-1553 от 05.10.2020 г.; РД-1572 от 13.10.2020 г. на кмета на общината

[1305] Заповеди за откриване на търг №№: РД-131 от 31.01.2019 г.; РД-260 от 15.03.2019 г.; № РД-430 от 15.05.2019 г.; РД-1652 от 17.09.2019 г.; РД-1705 от 01.10.2019 г.; РД-48 от 06.01.2020 г.; РД-944 от 06.07.2020 г.; РД-1554 от 05.10.2020 г.; РД-1553 от 05.10.2020 г.; РД-1572 от 13.10.2020 г. на кмета на общината

[1306] Одитни доказателства №№ IV-48 - IV-58, IV-61 и IV-62

Проведен е търг по Заповед № РД-1554 от 05.10.2020 г. на кмета на общината. От участник в търга е внесен депозит за участие в търга в размер 341,01 лв. или с 68,19 лв. по-малко от определения депозит със заповедта на кмета на общината[1307]. Участникът в търга не е отстранен от комисията, въпреки наличие на основания за това съгласно чл. 66, ал.ал. 1 и 2 от НУПРОИ.

3.1.8. Съгласно чл. 73, ал. 1 от НУПРОИ, след закриването на търга комисията изготвя протокол за резултатите от него. Протоколът се подписва от членовете ѝ и се предоставя на кмета на общината.

Протокол № 1 от 22.07.2020 г. на комисията за резултатите от провеждането на търг по Заповед № РД-944 от 06.07.2020 г. на кмета на общината е подписан от председателя и от трима членове на комисията, но не е подписан от общинския съветник, в несъответствие с чл. 73, ал. 1 от НУПРОИ[1308]. Причината е неосъществяването на контрол от председателя на комисията, в резултат на което не може при одита не е получена дали общинския съветник е участвал в работата на комисията по провеждането на търга.

През одитирания период не е документирано предоставянето на кмета на общината на протоколите на комисиите[1309] от провеждането на всички 10 публични търгове[1310].

3.1.9. Съгласно чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.), административният акт, съответно отказът да се издаде акт, се съобщава в тридневен срок от издаването му на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството.

Съгласно чл. 90, ал. 1 от АПК, административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване, а при подадена жалба или протест - до решаването на спора от съответния орган. Жалбата или протестът се подава в писмена форма чрез административния орган, чийто акт се оспорва, в 14-дневен срок от съобщаването му на заинтересованите лица и организации, съгласно чл. 84, ал. 1 от АПК.

Заповед № РД-1604 от 21.10.2020 г. на кмета на общината за класиране е съобщена на единствения участник в търга на 02.12.2020 г., като не е спазен тридневният срок от издаването ѝ[1311]. Нарушен е чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.). Административният акт - заповедта на кмета на общината е приведена в изпълнение като незаконосъобразно е сключен договор за наем преди изтичане на сроковете за нейното оспорване, в нарушение на чл. 90, ал. 1 от АПК във вр. с чл. 149, ал. 1 от АПК.

Причината е неосъществяването на предварителен контрол преди подписването на договора, както и неправилно прилагане на нормативните актове от служителите на общинската администрация. Незаконосъобразно е сключен Договор № 842 на 09.11.2020 г. за наем за помещение, на стойност 7 788 лв., въз основа на заповед, която не е влезнала в сила, тъй като не е връчена[1312].

3.1.10. В Протокол от 04.10.2019 г. за обявяването на публично място в сградата на общинската администрация на Заповед № РД-1717 от 04.10.2019 г. на кмета на общината[1313] за

[1307] Одитни доказателства №№ IV-56 и IV-60

[1308] Одитни доказателства №№ IV-55, IV-60 и IV-62

[1309] Протоколи на комисията: №№ 1 от 18.02.2019 г.; 1 от 02.04.2019 г.; 1 от 03.06.2019 г.; 1 от 04.10.2019 г. и 1 от 17.10.2019 г.; 1 от 24.01.2020 г.; 1 от 22.07.2020 г.; 1 от 20.10.2020 г.; 1 от 21.10.2020 г.; 1 от 29.10.2020 г. за непроведен търг за отдаване под наем на обекта и Протокол № 1 от 13.11.2020 г. за проведен повторен търг на комисията.

[1310] Одитни доказателства №№ IV-49 - IV-62

[1311] Одитно доказателство № IV-60

[1312] Одитни доказателства №№ IV-57, IV-60, IV-61, IV-62, IV-69 и IV-70

[1313] № РД-1717 от 04.10.2019 г.

определяне на спечелилия търга за отдаване под наем на нежилищния имот, не е посочено името и длъжността на втория служител от общината, подписал протокола[1314]. Причината е липсата на ефективен контрол при обявяването и документирането на заповедите на кмета на общината за определяне на спечелилия участник.

3.1.11. Всички сключени договори[1315] за отдаване под наем на имоти - общинска собственост, в т.ч. три имота - публична общинска собственост и седем - частна общинска собственост, сключени за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за публична общинска собственост и в главния регистър за частна общинска собственост в несъответствие с чл. 26, т. 6 и т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1316].

Причината за несъответствието е липсата на писмено въведени контролни дейности, които да минимизират рисковете в процеса до приемливо ниво.

3.1.12. Съгласно чл. 29 от НУПРОИ, размерът на наема за срока на наемното правоотношение се изменя в началото на всяка година с размера на официалния инфлационен индекс на потребителските цени за предходната година, публикуван от НСИ.

При извършената проверка е установено:

а) съгласно чл. 3, ал. 2 от Договор № 842 от 09.11.2020 г. за наем на имот - общинска собственост, наемната цена се актуализира с анекс между страните, в началото на всяка година, съгласно положителния официален инфлационен индекс на потребителските цени за предходната година, определен от НСИ.

Наемната цена по договора от 09.11.2020 г. не е актуализирана от 01.01.2021 г. в несъответствие с чл. 29 от НУПРОИ и с клаузата в договора. Причината е неосъществяването на контрол по изпълнението на договора, в резултат на което не е извършена актуализация на наемната цена[1317];

б) наемните цени на останалите сключени договори за отдаване под наем на застроени имоти след публичен търг са актуализирани в съответствие с чл. 29 от НУПРОИ[1318].

3.1.13. Съгласно чл. 75, ал. 1 от НУПРОИ, лицето спечелило търга е длъжно да сключи договор в тридневен срок от влизане в сила на заповедта и е длъжно в същия срок да извърши дължимото плащане, както и другите престации по сделката, определени в заповедта. Внесеният депозит се приспада от дължимите суми.

При одита е установено:

а) на двама спечелили търгове[1319] не са приспаднати депозити, в общ размер 304 лв., в несъответствие с чл. 75, ал. 1 от НУПРОИ[1320];

б) в Заповед № РД-1652 от 17.09.2019 г. на кмета на общината за откриването на търга е определен депозит в размер 100,80 лв., а внесеният депозит от единствения участник в търга

[1314] Одитни доказателства №№ IV-52, IV-59 и IV-61

[1315] Договори №№ 366 от 06.03.2019 г.; 480 на 18.04.2019 г.; 588 от 20.06.2019 г.; 745 от 18.10.2019 г.; 749 от 01.11.2019 г.; 303 от 07.02.2020 г.; 773 от 06.08.2020 г.; 835 на 04.11.2020 г.; 842 от 09.11.2020 г.; 854 от 01.12.2020 г.

[1316] Одитни доказателства №№ IV-32, IV-33, от IV-49 до IV-60

[1317] Одитни доказателства №№ IV-57 и IV-60

[1318] Одитни доказателства №№ IV-49 - IV-56 и IV-58

[1319] с Приходна квитанция № 7000017352 от 01.02.2019 г. по Договор № 366 от 06.03.2019 г. след проведен публичен търг по Заповед № РД-131 от 31.01.2019 г. на кмета на общината и с ПКО № 7000007969 от 16.07.2020 г. по Договор № 773 от 06.08.2020 г. след проведен публичен търг по Заповед № РД-944 от 06.07.2020 г. на кмета на общината

[1320] Одитни доказателства №№ IV-49, IV-55, IV-59 и IV-60

е с 0,72 лв. по-малко. На 19.11.2019 г. от набирателната сметка на общината в сметката за приходите е прехвърлена сумата внесена от наемателя[1321].

Причината е осъществяването на неефективен контрол, в резултат на което не са приспаднати депозити на участници в търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост, внесен е депозит в размер по-малък от определения в заповедта на кмета на общината за откриването на търга и е изплатен от участник в търг част от определения депозит след сключването на договора за наем на имота - общинска собственост.

3.1.14. При фактическото предаване на имотите - общинска собственост по сключените 10 договора за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост (застроени имоти) е установено, че три двустранно подписани протокола за предаване на имотите не са подписани от един от членовете на тричленна комисия от дирекция ОСУТ към общината, която е предала имотите на наемателите:

а) протокол за предаване на сградата на наемателя от 18.10.2019 г.[1322] не е подписан от директора на дирекция ОСУТ[1323];

б) протокол за предаване на сградата на наемателя от 11.02.2020 г.[1324] не е подписан от директора на дирекция ОСУТ[1325];

в) протокол за предаване на сградата на наемателя от 06.08.2020 г.[1326] не е подписан от старши експерт от отдел ИОС към дирекция ОСУТ[1327].

Причина за несъответствията е формално съставяне на протоколите за предаване на имотите, което поставя под въпрос присъствието на всички членове на комисиите, назначени със заповеди от кмета на общината при предаване на имотите[1328].

3.1.15. Съгласно чл. 86 от ЗЗД, при неизпълнение на парично задължение длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата. Съгласно чл. 4, ал. 1 от договорите, наемателят заплаща месечната наемна вноска най-късно до пето число на текущия месец, в брой или по банков път. При заплащане на месечния наем след пето число на текущия месец, главницата се дължи ведно със законната лихва за срока на просрочие.

При извършената проверка е установено, че при три договора[1329] (30 на сто от проверените), при плащане на наемната цена след договорения срок от наемателите не са събрани лихви за закъснение:

а) по Договор № 588 от 20.06.2019 г. за наем на самостоятелен обект[1330] дължимият наем за м. декември 2020 г. от 493,21 лв. (с ДДС) е платен на 21.01.2021 г. след повече от един месец закъснение[1331];

б) по Договор № 842 от 09.11.2020 г.[1332] за наем на помещение дължимият наем за м. декември 2020 г. от 108,80 лв. (с ДДС) е платен на 29.01.2021 г. след повече от един месец закъснение [1333];

[1321] Одитни доказателства №№ IV-52 и IV-59
[1322] по Договор № 745 от 18.10.2019 г. за наем на имот - общинска собственост
[1323] по Заповед № РД-1652 от 17.09.2019 г. на кмета на общината за провеждането на търг
[1324] по Договор № 303 от 07.02.2020 г. за наем на имот - общинска собственост
[1325] по Заповед № РД-48 от 06.01.2020 г. на кмета на общината за провеждането на търг
[1326] по Договор № 773 от 06.08.2020 г. за наем на имот - публична общинска собственост
[1327] по Заповед № РД-944 от 06.07.2020 г. на кмета на общината за провеждането на търг
[1328] Одитни доказателства №№ IV-52, IV-54, IV-55, IV-59 и IV-60
[1329] Договори №№ 588 от 20.06.2019 г., 842 от 09.11.2020 г., 773 на 06.08.2020 г.
[1330] с идентификатор 77181.11.182.1.1 с площ 82,00 кв.м. в сграда № 1 в гр. Харманли
[1331] по Заповед № РД-430 от 15.05.2019 г. на кмета на общината за провеждането на търг
[1332] по Заповед № РД-1553 от 05.10.2020 г. на кмета на общината за провеждането на търг
[1333] Одитни доказателства №№ IV-51, IV-57, IV-59 и IV-60

в) по Договор № 773 на 06.08.2020 г.[1334], задължението от пет месечни наемни вноски, в общ размер 958,07 лв. (с ДДС) е платено през 2021 г.[1335]

Причините за установеното е, че от общинската администрация не са предприети действия и писмено не е въведен ред за определянето и събирането на лихви при забава на плащания за наеми на общински имоти. Нарушени са чл. 86 от ЗЗД и чл. 4, ал. 1 от договорите. В резултат на това не са събрани лихви в общ размер 74,42 лв.

С Решение № 128 от 25.03.2020 г. на общинския съвет от заплащане на наемни вноски са освободени наематели, чиято дейност е прекратена за период от 13.03.2020 г. до отменяне на епидемичната ситуация - 26.05.2020 г.[1336]. До края на 2020 г. не е приемано друго решение на общинския съвет за разсрочване на плащанията, неначисляване на лихви, освобождаване от плащане на наеми във връзка с Ковид-19.

3.1.16. В чл. 7, ал. 5 от договорите[1337] е уговорено, че наемателят заплаща такса за битови отпадъци, ежегодно, пропорционално на наетата общинска площ. Таксата за битови отпадъци за отдадените под наем имоти - общинска собственост се заплаща първоначално от общината, след което дължимата част се възстановява от наемателя по договора[1338].

При извършената проверка е установено:

а) по Договор № 366 от 06.03.2019 г. за наем на имот - частна общинска собственост за периода от 06.03.2019 г. до 31.12.2019 г. не е начислена такса за битови отпадъци и не е събрано задължението от наемателя и законната лихва за срока на просрочието[1339];

б) по Договор № 480 от 18.04.2019 г. за наем на помещение - публична общинска собственост за периода от 18.04.2019 г. до 31.12.2019 г. не е начислена такса за битови отпадъци и не е събрано задължението от наемателя и законната лихва за срока на просрочието. За 2020 г. от наемателя не е възстановена такса за битови отпадъци, в размер 6,19 лв., както и законната лихва за срока на просрочието[1340];

в) по Договор № 588 от 20.06.2019 г. за наем на самостоятелен обект - частна общинска собственост, от наемателя не е възстановена такса за битови отпадъци в размер 171,12 лв., както и законната лихва за срока на просрочието[1341];

г) по Договор № 745 от 18.10.2019 г. за наем на сграда - частна общинска собственост за периода от 18.10.2019 г. до 31.12.2019 г. не е начислена такса за битови отпадъци и не е събрано задължението от наемателя. За 2020 г. от наемателя не е възстановена такса за битови отпадъци, в размер 25,31 лв., както и законната лихва за срока на просрочието[1342];

д) по Договор № 749 от 01.11.2019 г. за наем на сграда - частна общинска собственост за периода от 01.11.2019 г. до 31.12.2019 г. не е начислена такса за битови отпадъци и не е събрано задължението от наемателя[1343];

[1334] по Заповед № РД-944 от 06.07.2020 г. на кмета на общината за провеждането на търг

[1335] с четири разписки за безкасово плащане от 13.04.2021 г. в размер 594,00 лв. и с две разписки за безкасово плащане от 25.05.2021 г. в размер 364,07 лв.

[1336] Заповед № 398 от 31.03.2020 г. за освобождаване на наематели от наемни вноски и Заповед № 560 от 28.05.2020 г. за възстановяване заплащането на наемни вноски от наемателите

[1337] Договори №№ 366 от 06.03.2019 г.; 480 на 18.04.2019 г.; 588 от 20.06.2019 г.; 745 от 18.10.2019 г.; 749 от 01.11.2019 г.; 303 от 07.02.2020 г.; 773 от 06.08.2020 г.; 835 на 04.11.2020 г.; 842 от 09.11.2020 г.; 854 от 01.12.2020 г.

[1338] Одитни доказателства №№ IV-71 и IV-73

[1339] по Заповед № РД-131 от 31.01.2019 г. на кмета на общината за провеждане на търг

[1340] по Заповед № РД-260 от 15.03.2019 г. на кмета на общината за провеждане на търг

[1341] по Заповед № РД-430 от 15.05.2019 г. на кмета на общината за провеждане на търг

[1342] по Заповед № РД-1652 от 17.09.2019 г. на кмета на общината за провеждане на търг

[1343] по Заповед № РД-1705 от 01.10.2019 г. на кмета на общината за провеждане на търг

е) по Договор № 303 от 07.02.2020 г. за наем на сграда - частна общинска собственост от наемателя не е възстановена такса за битови отпадъци, в размер 219,94 лв., както и законната лихва за срока на просрочието[1344];

ж) по Договор № 854 от 01.12.2020 г. за наем на помещение - публична общинска собственост[1345] за периода от 01.12.2020 г. до 31.12.2020 г. не е начислена такса за битови отпадъци и не е събрано задължението от наемателя[1346].

От наемателите не е изпълнено задължението, определено с договорите, за заплащане на такса за битови отпадъци за времето от сключването на договорите до момента на одита.

За 2020 г. от наемателите не е възстановена на общината платената такса за битови отпадъци, в общ размер 422,56 лв.[1347].

Нарушени са чл. 64 във връзка с чл. 11 от ЗМДТ, чл. 7, ал. 5 от сключените договори, чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост, както и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно спазването на принципа за законосъобразност при управлението на публичните средства и дейности.

За останалите три договора таксата за битови отпадъци е възстановена от наемателите на общината, в съответствие с чл. 7, ал. 5 от договорите.

3.1.17. Съгласно чл. 4, ал. 1 от Договор № 773 от 06.08.2020 г., наемателят заплаща месечната наемна вноска най-късно до пето число на текущия месец, в брой или по банков път. Съгласно чл. 12, ал. 1, т. 4а от договора, същият се прекратява при неплащане на наемната вноска в срока по чл. 4, ал. 1 от договора.

За периода от 06.08.2020 г. до 31.12.2020 г. задължението по договора[1348] е в размер 958,07 лв. (с ДДС) и на наемателя е изпратена покана за доброволно уреждане от кмета на общината[1349].

Към 31.12.2020 г. от наемателя не е плащан в срок наема и са дължими пет наемни вноски, в общ размер 958,07 лв. (с ДДС) и договорът за наем не е прекратен от общината въпреки наличие на основания за това. Нарушени са чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 12, ал. 1, т. 4а от договора[1350]. След одитирания период, през 2021 г., задължението е платено от наемателя.

Причините за установените нарушения/несъответствия при изпълнението на договорите за наеми на нежилищни имоти - общинска собственост с правната рамка и договорите са: липса на писмено въведени адекватни и ефективни контролни дейности, осъществяването на неефективен контрол от директора на дирекция ОСУТ, липса на координация и взаимодействия между дирекция „Административно - правно и информационно обслужване и финансово - стопански дейности“ (дирекция АПИОФСД) и дирекция ОСУТ.

Отдаването под наем на нежилищни имоти - общинска собственост (застроени имоти) след провеждане на публичен търг е в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: в нарушение на ЗОС, в състава на комисиите за провеждане на публичните търгове не е включен съответният кмет на кметство или определен от него служител в случаите, в които предоставянето под наем е територията на кметството и в резултат на това са сключени договори за наем, на

[1344] по Заповед № РД-48 от 06.01.2020 г. на кмета на общината за провеждане на търг
[1345] по Заповед № РД-1572 от 13.10.2020 г. на кмета на общината за провеждането на търг
[1346] Одитни доказателства №№ от IV-49 до IV-54, IV-58, IV-59 и IV-60
[1347] Одитни доказателства №№ от IV-49 до IV-54, от IV-58 до IV-60, от IV-63 до IV-66, от IV-71 до IV-73
[1348] по Заповед № РД-944 от 06.07.2020 г. на кмета на общината за провеждането на търг
[1349] с изх. № ОХ-16-146 от 17.11.2020 г.
[1350] Одитни доказателства №№ IV-55 и IV-60

стойност 17 860,96 лв.; незаконосъобразно сключени договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на наемател, в общ размер 7 788 лв.

3.2. Отдаване под наем на нежилищни имоти (премествaеми обекти на градското обзавеждане) след провеждане на публичен търг.

За одитирания период са проведени пет търга за отдаване под наем [1351], в резултат на които са сключени пет договора[1352]. За проведените процедури за отдаване под наем на премествaеми обекти на градското обзавеждане след провеждане на публичен търг е установено[1353]:

3.2.1. Търговете са проведени въз основа на Решения № 890 от 28.03.2007 г., № 486 от 29.01.2014 г., № 544 от 28.05.2014 г. и № 177 от 27.07.2016 г. на общинския съвет. Търговете са проведени чрез явно наддаване в съответствие с предвидената възможност в НУПРОИ.

Преди обявяването на посочените публични търгове от кмета на общината не са внесени нови предложения в общинския съвет с мандат 2015-2019 г. и 2019-2022 г. за провеждане на публични търгове с явно наддаване за отдаване под наем на нежилищни имоти и не са приети решения. Съгласно чл. 30, ал. 1 от ЗМСМА, пълномощията на общинския съветник възникват от деня на полагането на клетвата по чл. 32, ал. 1 от ЗМСМА. Правомощията на общинския съвет се прекратяват с полагане на клетва от следващия състав на общинския съвет.

Независимо, че от общинския съвет с мандат 2015-2019 г. и 2019-2022 г. не са приети решения за провеждането на публични търгове за отдаване под наем, от кмета са издадени Заповеди №№ РД-187 от 11.02.2019 г., РД-240 от 08.03.2019 г., РД-641 от 21.06.2019 г., РД-642 от 21.06.2019 г., РД-49 от 06.01.2020 г. на кмета на общината за провеждането на публичните търгове и след провеждането им са сключени Договори №№ 410 от 15.03.2019 г., 463 от 12.04.2019 г., 663 от 06.08.2019 г., 649 от 19.07.2019 г., 406 от 28.02.2020 г., на обща стойност 26 784,86 лв. (за целия срок на действие на договорите).

3.2.2. Публичните търгове за отдаване под наем премествaеми обекти на градското обзавеждане са открити със заповеди на кмета на общината в съответствие с чл. 14, ал. ал. 1 и 2 от ЗОС и съгласно чл. 20 и чл. 63 от НУПРОИ[1354];

Със заповедите на кмета на общината са утвърдени тръжните документации, които по съдържание отговарят на определеното с чл. 63, ал. 2 от НУПРОИ. Началните тръжни наемни цени са определени съгласно Тарифа № 1 към НУПРОИ (ред. Решение № 438 от 31.01.2018 г. на общинския съвет).

Търговете са обявени най-малко 15 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие на видно място в сградата на общинска администрация. За участие в търговете са подадени заявления, в които се съдържат изискуемите документи по чл. 63, ал. 3 от НУПРОИ.

За провеждането на търговете от кмета на общината са назначени комисии, съставът на които е съгласно чл. 63, ал. 4 от НУПРОИ. Съставени са протоколи от комисиите за резултатите от проведените търгове. Въз основа на протоколите на комисиите за резултатите от проведените търгове, със заповеди на кмета на общината[1355] са обявени спечелилите търговете съгласно чл. 74 от НУПРОИ.

[1351] Одитно доказателство № IV-48

[1352] Договори №№ 410 от 15.03.2019 г., 463 от 12.04.2019 г., 663 от 06.08.2019 г., 649 от 19.07.2019 г., 406 от 28.02.2020 г.

[1353] Одитни доказателства №№ от IV-110 до IV-114

[1354] Одитни доказателства №№ от IV-110 до IV-114

[1355] Заповеди №№ РД-233 от 28.02.2019 г., РД-283 от 26.03.2019 г., РД-1121 от 19.07.2019 г., РД-971 от 11.07.2019 г., РД-246 от 22.01.2020 г.,

3.2.3. За всички проверени търгове са издадени разрешения за поставяне въз основа на схема и проектна документация, одобрени от главния архитект, в съответствие с чл. 56, ал. 2 от ЗУТ и чл.13 от Наредба № 10 за реда и условията за поставяне на преместваеми обекти и елементи на градското обзавеждане на територията на Община Харманли.

3.2.4. За отдадените под наем имоти преместваеми обекти на градското обзавеждане са сключени възмездни писмени договори[1356], със срок от пет години в съответствие с чл. 14, ал. 3 от ЗОС. В договорите са включени клаузи за: срокове за плащане на наемите, актуализиране на наемната цена, заплащане на такса за битови отпадъци и др.

Заповедите на кмета на общината са съобщени на заинтересованите лица лично, чрез подписване на протокол в деня на издаване на заповедите в съответствие с чл. 61 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.) и по реда на чл. 18а от АПК. Договорите са сключени след изтичане на 14-дневния срок за тяхното оспорване, съгласно чл. 90, ал. 1 от АПК.

Договорите са вписани в Службата по вписванията гр. Харманли в съответствие с чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп.

За всички проверени пет договора, сключени през одитирания период за отдадени под наем преместваеми обекти чрез търг е установено, че в съответствие с изискванията на правната рамка дължимата наемна цена по договорите е внесена от наемателите, като при неплащане на наемната цена в срок е събрана договорната лихва. Наемните цени са актуализирани с официалния инфлационен индекс на НСИ, в съответствие с чл. 29 от НУПРОИ.

Отдаването под наем на нежилищни имоти за преместваеми обекти на градското обзавеждане след провеждане на публичен търг е в нарушение на законовите изисквания: от общинския съвет не са приети решения за провеждането на публичните търгове в нарушение на императивните изисквания на ЗОС и в резултат на това са сключени пет договора, на обща стойност 26 784,86 лв.

4. Отдаване под наем на земеделски земи – общинска собственост след провеждане на публичен търг/ конкурс *(ниви, мери и пасища и поземлени имоти - язовири)*

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ, ПВп, НУПРОИ, НСУРЗОПФ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са проведени 44 бр. публични търгове за отдаване под наем на земеделски земи, мери и пасища (2019 г. - 26 бр. и 2020 г. - 18 бр.).[1357].

Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. Проверени са 20 бр. публични търгове (2019 г. – 10 бр. и 2020 г. – 10 бр.).

4.1. Отдаване под наем на земеделски земи след провеждане на публичен търг

Съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите по ал. 6, т. 4, под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда.

Съгласно чл. 5, ал. 1 от НСУРЗОПФ, земи от общинския поземлен фонд, с изключение на мерите и пасищата, под наем или аренда се извършва от кмета на общината, чрез търг или конкурс по реда на Глава VII от НУПРОИ. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се издава заповед на кмета на общината и се сключва договор за наем или аренда. Със

[1356] Договори №№ 410 от 15.03.2019 г., 463 от 12.04.2019 г., 663 от 06.08.2019 г., 649 от 19.07.2019 г., 406 от 28.02.2020 г.

[1357] Одитно доказателство № IV-48

заповедта на кмета на общината за насрочване на търга или конкурса, се определя срока за отдаване под наем на съответния имот, който не може да бъде по-дълъг от 10 години.

Публичните търгове за отдаване под наем на земеделски земи- частна общинска собственост са проведени въз основа на заповеди на кмета на общината[1358], на основание чл. 14, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗОС, във връзка с чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, чл. 5, ал. 1, ал. 4 и § 3 от ДР на НСУРЗОПФ. Публичните търгове за отдаване под наем на язовири – публична общинска собственост[1359] са проведени след приемане на решение на общинския съвет[1360] в съответствие с чл. 14, ал. 7 от ЗОС.

4.1.1. За проведените публични търгове за отдаване под наем на земеделски земи след провеждане на публичен търг е установено, че в съответствие с изискванията на правната рамка[1361]:

а) процедурите по отдаване под наем на имоти са открити със заповеди на кмета на общината[1362], с които са утвърдени тръжни документации и които по съдържание са в съответствие с чл. 63, ал. 2 от НУПРОИ;

б) първоначалните тръжни цени са определени в заповедите на кмета на общината Тарифата за определяне на базисните цени при отдаване под наем на земи от Общински поземлен фонд, Приложение № 2 към чл. 5, ал. 1 и ал. 4 от НСУРЗОПФ;

в) търговете са обявени най-малко 15 дни преди крайния срок за подаване на заявления за участие в електронната страница на общината и на видно място в сградата на общинска администрация в съответствие с чл. 65 от НУПРОИ;

г) за провеждането на търговете от кмета на общината са назначени комисии, които се състоят от петима членове, вкл. правоспособен юрист и общински съветник в съответствие с чл. 63, ал. 4 от НУПРОИ;

д) въз основа на протоколите на комисиите за резултатите от проведените търгове, със заповеди на кмета на общината са обявени наематели, спечелили търга в съответствия с чл. 74, ал. 1 от НУПРОИ;

е) за отдадените под наем имоти са сключени възмездни писмени договори, в които са включени клаузи за: срокове за плащане на наемите, лихви при забава на плащанията, актуализиране на наемната цена и др. в съответствие с чл. 75 от НУПРОИ;

ж) през одитирания период всички договори за наем на земеделски земи – ниви са сключени за срок от пет стопански години, а договорите за наем на язовири са сключени за срок от една година;

з) договорите за отдаване под наем за срок, по-дълъг от една година, са вписани в Службата по вписванията гр. Харманли в съответствие с чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от Правилника за вписванията;

и) фактическото предаване на имотите - общинска собственост, е извършено с протокол по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра

[1358] Заповеди №№: РД-468 от 29.05.2019 г.; РД-469 от 29.05.2019 г.; РД-495 от 31.05.2019 г.; РД-496 от 31.05.2019 г.; РД-516 от 04.06.2019 г.; РД-518 от 04.06.2019 г.; РД-522 от 05.06.2019 г.; РД-527 от 05.06.2019 г.; РД-1562 от 29.08.2019 г., РД-562 от 28.05.2020 г.; РД-563 от 28.05.2020 г.; РД-564 от 28.05.2020 г.; РД-569 от 29.05.2020 г.; РД-591 от 02.06.2020 г., РД-601 от 04.06.2020 г., РД-595 от 03.06.2020 г., РД-596 от 03.06.2020 г.; на кмета на общината

[1359] По Заповеди №№ РД-454 от 28.04.2020 г., РД-1350 от 17.08.2020 г. на кмета на общината

[1360] Решение № 87 от 12.02.2020 г. на Общински съвет - Харманли

[1361] Одитни доказателства №№ IV-74 - IV-87

[1362] Заповеди за откриване на търг №№ РД-468 от 29.05.2019 г.; РД-469 от 29.05.2019 г.; РД-495 от 31.05.2019 г.; РД-496 от 31.05.2019 г.; РД-516 от 04.06.2019 г.; РД-518 от 04.06.2019 г.; РД-522 от 05.06.2019 г.; РД-527 от 05.06.2019 г.; РД-1562 от 29.08.2019 г.; РД-562 от 28.05.2020 г.; РД-563 от 28.05.2020 г.; РД-564 от 28.05.2020 г.; РД-569 от 29.05.2020 г.; РД-591 от 02.06.2020 г., РД-601 от 04.06.2020 г., РД-595 от 03.06.2020 г., РД-596 от 03.06.2020 г.; РД-454 от 28.04.2020 г., РД-1350 от 17.08.2020 г. на кмета на общината

на правосъдието, в съответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

4.1.2. Съгласно чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС, програмата следва да съдържа описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия.

При извършената проверка е установено:

През 2019 г. 259 имота от 283 имота отдадени под наем след проведени публични търгове с явно наддаване (91,5 на сто) не са включени в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2019 г. като имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем[1363].

През 2020 г. 122 имота от 307 имота отдадени под наем сред провеждането на публични търгове с явно наддаване (39,7 на сто) не са включени в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2020 г. като имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем[1364].

Поради неосъществяването на ефективен контрол при изготвянето на годишните програми от директора на дирекция ОСУТ, не са спазени изискванията на чл. 8, ал. 9 от ЗОС. Независимо, че невключването на имотите в програмата не е основание за недействителност/нищожност на сделките е необходимо планирането на дейността в този аспект да бъде подобрено.

4.1.3. В заповедите на кмета на общината за откриване на търговете[1365] и тръжните документации, е поставено изискване за участие в търга на физически лица и търговски дружества, които не са в ликвидация или в производство по обявяване на несъстоятелност и които нямат задължения към НАП, местни данъци и такси и Община Харманли[1366].

Това изискване е ограничително, тъй като участниците се поставят в зависимост от изпълнението на техни задължения към общината и е в противоречие с чл. 3, ал. 3 на ЗОАРАКСД.

4.1.4. В Тарифата за определяне на базисните цени при отдаване под наем на земи от Общински поземлен фонд, Приложение № 2 към чл. 5, ал. 1 и ал. 4 от НСУРЗОПФ са определени базисните цени за съответната категория земя, която не е актуализирана след 21.11.2012 г. Във всички заповеди на кмета на общината за провеждането на търговете[1367] не е посочена информация за съответните категории земя на обектите, предназначени за отдаване под наем[1368].

В резултат на това при обявяването на търга участниците в търговете не са получили пълна информация за имотите, обект на отдаване под наем.

[1363] Одитни доказателства №№ IV-13, от IV-74 до IV-82, IV-93, IV-94 и IV-97

[1364] Одитни доказателства №№ IV-14, от IV-83 до IV-87, IV-95 и IV-96

[1365] Заповеди за откриване на търг № № РД-468 от 29.05.2019 г.; РД-469 от 29.05.2019 г.; РД-495 от 31.05.2019 г.; РД-496 от 31.05.2019 г.; РД-516 от 04.06.2019 г.; РД-518 от 04.06.2019 г.; РД-522 от 05.06.2019 г.; РД-527 от 05.06.2019 г.; РД-1562 от 29.08.2019 г.; РД-562 от 28.05.2020 г.; РД-563 от 28.05.2020 г.; РД-564 от 28.05.2020 г.; РД-569 от 29.05.2020 г.; РД-591 от 02.06.2020 г. РД-595 от 03.06.2020 г., РД-596 от 03.06.2020 г.; РД-454 от 28.04.2020 г. и РД-1350 от 17.08.2020 г. на кмета на общината

[1366] Одитни доказателства №№ от IV-74 до IV-92, IV-97, IV-98 и IV-99

[1367] Търгове по заповеди №№: РД-468 от 29.05.2019 г.; РД-469 от 29.05.2019 г.; РД-495 от 31.05.2019 г.; РД-496 от 31.05.2019 г.; РД-516 от 04.06.2019 г.; РД-518 от 04.06.2019 г.; РД-522 от 05.06.2019 г.; РД-527 от 05.06.2019 г.; РД-1562 от 29.08.2019 г.; РД-562 от 28.05.2020 г.; РД-563 от 28.05.2020 г.; РД-564 от 28.05.2020 г.; РД-569 от 29.05.2020 г.; РД-591 от 02.06.2020 г.; РД-601 от 04.06.2020 г., РД-595 от 03.06.2020 г., РД-596 от 03.06.2020 г.; РД-454 от 28.04.2020 г., РД-1350 от 17.08.2020 г. на кмета на общината

[1368] Одитни доказателства №№ от IV-74 до IV-92, IV-98 и IV-99

4.1.5. За четири поземлени имота (обекти №№ 16, 17, 18 и 19) са съставени актове за частна общинска собственост[1369] след датата на издаване на Заповед № РД-562 от 28.05.2020 г. на кмета на общината за провеждането на публичен търг[1370] в несъответствие с чл. 4 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., във връзка с чл. 56, ал. 1 от ЗОС.

Причината е липсата на писмено въведени процедури/правила, липса на контролни дейности, както и осъществяването на неефективен контрол при изготвянето на АОС. В резултат на това е проведен публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на земеделски земи - ниви, за които са съставени актове след датата на издаване на заповедта на кмета на общината за провеждането на търга.

4.1.6. При обявяването на публичните търгове на интернет страницата на общината, в три заповеди на кмета на общината[1371] има грешки:

а) в Заповед № РД-495 от 31.05.2019 г. на кмета на общината е включен имот, който към момента на обявяване на търга вече е отдаден под наем[1372]. При установяване на допуснатата грешка за обект № 7 е преустановено закупуването и подаването на тръжни документи;

б) в Заповед № РД-516 от 04.06.2019 г. на кмета на общината[1373] са посочени 35 обекта, вместо 34 обекта, тъй като в номерацията на обектите липсва № 8;

в) при публикуване[1374] на Заповед № РД-569 от 29.05.2020 г. на кмета на общината е посочен № РД-570, вместо № РД-569[1375].

Причина е неосъществяването на ефективен контрол при изготвянето на заповедите на кмета на общината за обявяване на търговете.

4.1.7. Подадените предложения за участие се водят в общ регистър за всички обекти и търгове, в несъответствие с чл. 64, ал. 3 от НУПРОИ[1376]. Причините за несъответствието са липсата на писмено въведени адекватни и ефективни контролни дейности, във връзка с отдаването под наем с търг с явно наддаване на земеделски земи (ниви) - частна общинска собственост.

4.1.8. Заповеди №№ РД-890 от 05.07.2019 г., РД-889 от 05.07.2019 г., РД-601 от 04.06.2020 г. и РД-595 от 03.06.2020 г. на кмета на общината за определяне състава на комисиите за провеждане на търговете са за имоти на територията на кметствата в с. Българин, с. Върбово, с. Бисер, с. Шишманово и с. Болярски извор. В съставите на комисиите за провеждане на търговете, не е включен съответният кмет на кметство или определен от него служител.

Причината е неефективно осъществяване на контрол от юрист при съгласуването на заповедите на кмета на общината. Нарушени са императивните разпоредби на чл. 8, ал. 7 от

[1369] №№ 13114 от 28.08.2020 г., 13115 от 28.08.2020 г. 13118 от 28.08.2020 г. и 13309 от 12.11.2020 г.
[1370] Одитни доказателства №№ IV-83 и IV-95
[1371] Заповеди № № РД-495 от 31.05.2019 г.; РД-516 от 04.06.2019 г. и РД-569 от 29.05.2020 г. на кмета на общината
[1372] позиция № 8 в чл. 1 на Договор за наем № 605 от 19.07.2016 г.
[1373] Заповед № РД-516 от 04.06.2019 г.
[1374] https://www.harmanli.bg/bg/ targove-i-konkursi в главно меню „Търгове и конкурси“
[1375] Одитни доказателства №№ IV-76, IV-78, IV-86, IV-96, IV-98, IV-99
[1376] Одитни доказателства №№ IV-67, IV-74 - IV-92 и IV-97

ЗОС и са сключени 16 бр. договори[1377], на обща стойност 61 886,65 лв. за целия срок на договорите[1378].

4.1.9. Във всички протоколи на комисиите по провеждането на проверените търгове е документирано, че стъпката за наддаване е обявена от комисията, съгласно чл. 68 от НУПРОИ.

Определените от комисията стъпки за наддаване, посочени в протоколите на тръжните комисии не се съдържат в заповедите на кмета на общината[1379] за обявяване на търговете[1380]. Определянето на стъпката за наддаване е извън компетентностите на комисията, тъй като тя е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие. Нарушен е чл. 14, ал. 2 от ЗОС.

Причината за нарушението е несъответствие на чл. 68 от НУПРОИ с нормативен акт от по-висока степен - ЗОС *(описано в Част Трета, Раздел I, т. 1.6 от одитния доклад).*

4.1.10. Съгласно чл. 73, ал. 1 от НУПРОИ, след закриването на търга комисията изготвя протокол за резултатите от него. Протоколът се подписва от членовете ѝ и се предоставя на кмета на общината.

При одита е установено:

а) 36 протокола на комисиите (2019 г. – 34 протокола[1381] и 2020 г. – два протокола[1382]) не са подписани от по един от членове на комисиите, в несъответствие с чл. 73, ал. 1 от НУПРОИ[1383];

б) в 11 протокола на комисиите (2019 – 10 протокола[1384] и 2020 г. – един протокол[1385]), има технически грешки[1386];

в) при всички проверени търгове са изготвени отделни протоколи за всеки от имотите, за които не е документирано предоставянето им на кмета на общината[1387];

г) при провеждане на търг по Заповед № РД-595 от 03.06.2020 г. на кмета на общината, не е съставен протокол на комисията за един от имотите (обект № 35), в несъответствие с чл. 73, ал. 1 от НУПРОИ[1388].

Причина е неосъществяването на контрол от страна на председателя на комисията. При одита не е получена увереност за присъствието на всички членове на комисиите при провеждането на търговете. Възприетата практика в общината да се съставя отделен протокол на комисията за всеки имот, включен в една заповед за откриване на търг, увеличава рисковете от нарушения/несъответствия.

[1377] Договори № № 650 от 29.07.2019 г. - 18 477,94 лв.; 653 от 29.07.2019 г. - 7 456,68 лв.; 643 от 23.07.2019 г. - 6 096,89 лв.; 646 от 23.07.2019 г. - 16 413,99 лв.; 652 от 29.07.2019 г. - 402,87 лв.; 763 от 06.08.2020 г. – 3583,66 лв.; 764 от 06.08.2020 г. – 1 083,54 лв.; 713 от 22.07.2020 г. – 308,44 лв.; 717 от 22.07.2020 г. – 206,03 лв.; 719 от 22.07.2020 г. – 2 021,63 лв.; 720 от 22.07.2020 г. – 3 362,26 лв.; 723 от 22.07.2020 г. – 293,61 лв.; 725 от 22.07.2020 г. – 449,10 лв.; 729 от 22.07.2020 г. – 296,09 лв.; 730 от 22.07.2020 г. – 1 267, 79 лв.; 778 от 11.08.2020 г. – 166,13 лв. за целия период

[1378] Одитни доказателства №№ IV-78, IV-79, IV-88, IV-90, IV-94, IV-97, IV-100

[1379] Заповеди №№: РД-468 от 29.05.2019 г.; РД-469 от 29.05.2019 г.; РД-495 от 31.05.2019 г.; РД-496 от 31.05.2019 г.; РД-516 от 04.06.2019 г.; РД-518 от 04.06.2019 г.; РД-522 от 05.06.2019 г.; РД-527 от 05.06.2019 г.; РД-1562 от 29.08.2019 г.; РД-562 от 28.05.2020 г.; РД-563 от 28.05.2020 г.; РД-564 от 28.05.2020 г.; РД-569 от 29.05.2020 г.; РД-591 от 02.06.2020 г.; РД-595 от 03.06.2020 г., РД-596 от 03.06.2020 г.; РД-454 от 28.04.2020 г. и РД-1350 от 17.08.2020 г. на кмета на общината

[1380] Одитни доказателства №№ IV-74 - IV-92, IV-97 - IV-99

[1381] Заповеди №№ РД-468 от 29.05.2019 г. и РД-495 от 31.05.2019 г. на кмета на общината

[1382] Заповеди № № РД-569 от 29.05.2020 г. и РД-591 от 02.06.2020 г. на кмета на общината

[1383] Одитни доказателства №№ IV-7, IV-74, IV-76, IV-86, IV-87, IV-93, IV-96, IV-98, IV-99

[1384] Заповеди № № РД-516 от 04.06.2019 г. и РД-522 от 05.06.2019 г. на кмета на общината

[1385] Заповед № РД-591 от 02.06.2020 г. на кмета на общината

[1386] Одитни доказателства №№ IV-78, IV-80, IV-87, IV-94, IV-96, IV-98, IV-99

[1387] Одитни доказателства №№ IV-74 - IV-87, IV-93 - IV-99

[1388] Одитни доказателства №№ IV-88 и IV-97

4.1.11. При извършената проверка за съобщаването в тридневен срок от издаването на административните актове - заповедите на кмета на общината на всички заинтересовани лица, вкл. на тези, които не са участвали в производството и влизането им в сила е установено:

а) за съобщаването на Заповеди №№ РД-599 от 19.06.2019 г., 606 от 19.06.2019 г. и РД-1515 от 22.08.2019 г. на кмета на общината за определяне на спечелили публични търгове[1389] не са представени писмени доказателства за датата и начина на съобщаване на участниците.

Сключени са три Договора №№ 602 от 08.07.2019 г. - 119,12 лв., 608 от 08.07.2019 г. - 1 872,89 лв. и 717 от 09.09.2019 г. - 11 231,76 лв., на обща стойност 13 223,77 лв., за които не може по безспорен начин да се установи кога заповедите влизат/дали са влезли в сила;

б) за 21 заповеди на кмета на общината (Заповеди №№ РД-682 - РД-685 от 19.06.2019 г. и РД-686 - РД-702 от 19.06.2019 г.) за определяне на спечелили публичен търг[1390] не са представени писмени доказателства за датата на съобщаване на участниците[1391].

Сключени са два Договора №№ 675 от 07.07.2020 г. - 8 870,08 лв. и 676 от 07.07.2020 г. - 18 372,11 лв., на обща стойност 27 242,19 лв., за които не може по безспорен начин да се установи кога заповедите влизат/дали са влезли в сила;

в) шест Заповеди №№ РД-724, РД-725, РД-726, РД-710, РД-715, № РД-728 от 22.06.2020 г. на кмета на общината за определяне на спечелили публичен търг[1392] не са съобщени на трима от петте спечелили участници в търга[1393].

Сключени са Договори № 670 от 07.07.2020 г. - 2 957,73 лв.; 671 от 07.07.2020 г. - 18 193,72 лв.; 672 от 07.07.2020 г. - 703,10 лв., на обща стойност 21 854,55 лв., преди заповедите на кмета на общината да са съобщени на останалите участници в търга и да са влезли в сила спрямо тях;

г) за четири имота, Заповеди №№ РД-987 - РД-990 от 08.07.2020 г. на кмета на общината за определяне на спечелилия публичния търг[1394] не са съобщени на спечелилия участник[1395].

Сключен е Договор № 735 от 24.07.2020 г. за отдаване под наем на четирите имота, на стойност 292,81 лв., за целия период на договора, за който не може по безспорен начин да се установи кога заповедите влизат/дали са влезли в сила;

д) 28 заповеди от 03.07.2020 г. на кмета на общината[1396] за определяне на спечелили публичния търг[1397] са връчени лично на спечелилите търга на 03.07.2020 г.[1398], но не са съобщени на отстранените и неспечелилите участници в търга[1399].

С класираните на първо място участници са сключени 13 договора[1400] от 22.07.2020 г., на обща стойност 12 327,34 лв., преди заповедите на кмета на общината да са съобщени на останалите участници в търга и да са влезли в сила спрямо тях;

[1389] Заповеди №№ РД-469 от 29.05.2019 г. и РД-522 от 05.06.2019 г. на кмета на общината за откриване на търг

[1390] Заповед № РД-563 от 28.05.2020 г. на кмета на общината за откриване на търг

[1391] Одитни доказателства №№ IV-84, IV-95, IV-96, IV-99 и IV-102

[1392] Заповед № РД-564 от 28.05.2020 г. на кмета на общината за откриване на търг

[1393] Одитни доказателства №№ IV-IV-85, IV-95, IV-96, IV-99 и IV-102

[1394] Заповед № РД-591 от 02.06.2020 г. на кмета на общината за откриване на търга

[1395] Одитни доказателства №№ IV-87, IV-95, IV-96, IV-99 и IV-102

[1396] Заповеди №№ РД-906, 907, 908, 909, 910, 911, 913, 914, 915, 916, 917, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 939, 940 и 941 от 03.07.2020 г. на кмета на общината за определяне на спечелилия участник

[1397] открит със Заповед № РД-595 от 03.06.2020 г. на кмета на общината

[1398] Одитно доказателство № IV-88

[1399] Одитно доказателство № IV-97

[1400] Договори №№ 712 от 22.07.2020 г. – 163,85 лв., 713 от 22.07.2020 г. – 308,44 лв.; 716 от 22.07.2020 г. – 1 224,40 лв., 717 от 22.07.2020 г. – 206,03 лв.; 719 от 22.07.2020 г. – 2 021,63 лв.; 720 от 22.07.2020 г. – 3 362,26 лв.; 721 от 22.07.2020 г. – 1 145,12 лв., 724 от 22.07.2020 г. – 713,10 лв., 725 от 22.07.2020 г. – 449,10 лв.; 726 от

е) Заповеди №№ РД-1062 - РД-1092 от 13.07.2020 г. на кмета на общината за определяне на спечелили публичния търг[1401] са съобщени лично спечелилите на 13.07.2020 г. [1402], но не са съобщени на отстранените и неспечелилите участници в търга[1403] ;

С класираните на първо място участници са сключени Договори №№ 747 от 30.07.2020 г. – 495,80 лв., 748 от 30.07.2020 г. – 7 707,73 лв. и 749 от 30.07.2020 г. – 13 851,37 лв., на обща стойност 22 054,90 лв., преди заповедите на кмета на общината да са съобщени на останалите участници в търга и да са влезли в сила спрямо тях;

ж) за съобщаването на Заповеди №№ 1338, 1339, 1340 от 12.08.2020 г. на кмета на общината за определяне на спечелил търга[1404] за отдаване под наем на три имота не са представени доказателства за съобщаването на спечелилия участник. Сключен е Договор № 787 от 26.08.2020 г. за отдаване под наем на трите имота, на стойност 942,33 лв., за който не може по безспорен начин да се установи кога заповедите влизат/дали са влезли в сила;

з) Заповеди №№ РД-520 от 15.05.2020 г. и РД-612 от 11.06.2020 г. на кмета на общината за определяне на спечелили публичния търг[1405] не са съобщени на спечелилите участниците в търга[1406].

С класираните на първо място участници са сключени Договори №№ 591 от 02.06.2020 г. – 3 501,94 лв. и 649 от 26.06.2020 г. – 533,23 лв., на обща стойност 4 035,17 лв., преди заповедите на кмета на общината да са съобщени и да са влезли в сила спрямо тях[1407];

и) Заповед № 1441 от 08.09.2020 г. на кмета на общината за определяне на наемател след проведен публичен търг[1408] е връчена лично на заинтересованото лице на 25.09.2020 г. с подписването декларация за получаването ѝ[1409].

Административният акт – заповедта на кмета на общината не е съобщен в тридневен срок, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.). Сключен Договор № 810 от 25.09.2020 г. за отдаване под наем на имот – публична общинска собственост – язовир, на стойност 432,83 лв. и е извършено плащане по договора[1410].

В посочените случаи в букви „а“ – „з“ е нарушен е чл. 61, ал. 1 от АПК. Нарушено е правото на участниците в търга да оспорват административния акт и същият не е влязъл в сила спрямо тях, тъй като не им е връчен/съобщен, съответно те биха могли да го оспорват по реда на АПК от момента на узнаването за издаването му. Нарушен е чл. 90, ал. 1 от АПК във вр. чл. 149, ал. 1 от АПК.

Причините са свързани с неосъществяването на предварителен контрол преди подписването на договорите, липсата на писмено въведени контролни дейности, както и неправилно прилагане на нормативните актове от служителите на общинската администрация. Административните актове – заповедите на кмета на общината са приведени в изпълнение, преди изтичане на сроковете за тяхното оспорване и са сключени 29 договора за наем, на обща стойност 102 405,89 лв.

22.07.2020 г. – 500,06 лв.; 727 от 22.07.2020 г. – 261,25 лв., 728 от 22.07.2020 г. – 704,31 лв. и 730 от 22.07.2020 г. – 1 267, 79 лв.

[1401] открит със Заповед № РД-596 от 03.06.2020 г. на кмета на общината

[1402] Одитно доказателство № IV-89

[1403] Одитно доказателство № IV-97

[1404] открит със Заповед № РД-601 от 04.06.2020 г. на кмета на общината

[1405] открит със Заповед № РД-454 от 28.04.2020 г. на кмета на общината

[1406] Одитни доказателства №№ IV-91 и IV-97

[1407] Одитно доказателство № IV-97

[1408] открит със Заповед № РД-1350 от 17.08.2020 г. на кмета на общината

[1409] Одитно доказателство № IV-92

[1410] Одитно доказателство № IV-97

4.1.12. При одита са установени грешки в документите по провеждането на публичните търгове:

а) в 16 заповеди от 11.07.2019 г. на кмета на общината[1411] за определяне на спечелил повторния търг по Заповед № РД-468 от 29.05.2019 г. има грешка в номера на заповедта за назначаването на комисията, като е посочен № 592, вместо № 892[1412];

б) в декларация от 03.07.2019 г. за получаване на заповеди на кмета на общината[1413] от кандидата[1414] е посочена Заповед № РД-841 от 03.07.2019 г., а такава не е издавана от кмета на общината. Същата техническа грешка се повтаря и в протокол от 03.07.2019 г. за публично обявяване в сградата на общинската администрация на 32 заповеди на кмета на общината[1415] за определяне на спечелили участници[1416];

в) в Договори № 636 от 18.07.2019 г. и № 717 от 09.09.2019 г. за наем на поземлени имоти има грешка, като по първия договор е посочена Заповед РД-841 от 03.07.2019 г., а такава не е издавана от кмета на общината. Във втория договор не е посочена Заповед № РД-1515 от 22.08.2019 г. на кмета на общината[1417], а поземления имот е включен в т. 17 на чл. 1 от Раздел II на договора за наем[1418].

Причината за установените при одита грешки е неосъществяването на контрол при издаването, връчването на заповедите на кмета на общината за определяне на спечелилия участник и при обявяването им на публично място в сградата на общинската администрация.

4.1.13. Съгласно чл. 75, ал. 1 от НУПРОИ, лицето, спечелило търга е длъжно да сключи договор в три дневен срок от влизане в сила на заповедта на кмета на общината. То е длъжно в същия срок да извърши дължимото плащане, както и другите престации по сделката, определени в заповедта. Внесеният депозит се приспада от дължимите суми.

При извършената проверка е установено:

а) Договор № 677 от 19.08.2019 г. за наем на двата обекта[1419] е сключен след тридневен срок, определен в чл. 75 от НУПРОИ, от влизането в сила на заповедите на кмета на общината;

б) съгласно чл. 3, ал. 2 от сключените договори за отдаване под наем на земеделски земи[1420], наемната цена се заплаща до 30 юни на текущата стопанска година[1421], което е в противоречие с чл. 75, ал. 1 от НУПРОИ.

4.1.14. Шест договора[1422] за отдаване под наем на имоти – публична общинска собственост (язовири) не са вписани в Главния регистър за публична общинска собственост, в несъответствие с чл. 25, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1423].

[1411] с №№ от РД-972 до РД-987 за отдаване под наем на 16 обекта с №№ от 15 до 30 в землището на с. Поляново

[1412] Одитни доказателства №№ IV-74, IV-93 и IV-98

[1413] Заповеди с №№: от РД-835 до РД-847 от 03.07.2019 г. за отдаването под наем на 12 обекта с №№: от 1 до 6; от 9 до 14

[1414] по Заповед № РД-495 от 31.05.2019 г. на кмета на общината за откриване на търга

[1415] с №№: от РД-835 до РД-866 от 03.07.2019 г.

[1416] Одитни доказателства №№ IV-76, IV-93 и IV-98

[1417] за обект № 1 - 53237.35.34 - 5,189 дка, находящ се в землището на с. Овчарово по Заповед № РД-522 от 05.06.2019 г. на кмета на общината за откриване на търга

[1418] Одитни доказателства №№ IV-76, IV-80, IV-93 - IV-95 и IV-98

[1419] с № 2 - идентификатор 54448.65.11 - 10,000 дка и № 3 - идентификатор 54448.138.2 - 4,409 дка в землището на с. Остър камък по Заповед № РД-496 от 31.05.2019 г. на кмета на общината за откриване на търга

[1420] Договори №№ 712, 713, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730 от 22.07.2020 г.; 778 от 11.08.2020 г.; Договори №№ 747, 748, 749 от 30.07.2020 г.; Договори №№ 763, 764, 765 от 06.08.2020 г.; Договор № 787 от 26.08.2020 г.;

[1421] Одитни доказателства №№ IV-74 - IV-90 и IV-97

[1422] Договори №№ 591 от 02.06.2020 г.; 592 от 02.06.2020 г.; 593 от 02.06.2020 г.; 649 от 26.06.2020 г.; № 810 от 25.09.2020 г.; 829 от 16.10.2020 г.

[1423] Одитни доказателства №№ IV-91, IV-92 и IV-97

Сключените 79 договора за отдаване под наем на земеделски земи, сключени за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1424].

Причината за несъответствието е липсата на ефективен контрол, в резултат на което сключените договори за наем на земеделски земи не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост.

4.1.15. Съгласно чл. 74, ал. 2, предложение второ от НУПРОИ, след влизане в сила на заповедта на кмета на общината, с която определя лицето спечелило търга, цената и условията на плащане, се освобождават депозитите на лицата, участвали в търга. В чл. 75, ал. 1 от НУПРОИ е определено, че лицето, спечелило търга е длъжно да сключи договор в три дневен срок от влизане в сила на заповедта по чл. 74, а внесеният депозит се приспада от дължимите суми.

При одита е установено:

а) след проведени публични търгове[1425], от кмета на общината за сключени договори. В шест случая[1426], депозити за участие в търговете не са приспаднати от дължимите суми на спечелилите търговете, в общ размер 47,35 лв.[1427] в несъответствие с чл. 75, ал. 1от НУПРОИ;

б) в седем случая, депозитите за участие в търговете, в общ размер 1 115,07 лв., не са възстановени на наемателите или на неспечелилите участници, а са прехвърлени за плащане на наемни вноски по други договори за наем[1428]:

ба) по заповед на кмета на общината[1429] за откриване на търг: депозитите за два обекта (№ 27 и № 31), в размер 40,24 лв., са прехвърлени за плащане на наеми по Договор № 604 от 08.07.2019 г.; депозит на участник 136,04 лв. е прехвърлен по Договор № 604 от 08.07.2019 г., вместо по Договор № 653 от 29.07.2019 г.;

бб) по заповед на кмета на общината[1430] за откриване на търг: депозит в размер 71,68 лв. са прехвърлени за плащане на наеми по Договор № 604 от 08.07.2019 г.; депозит на един участник 7,78 лв. е внесен по Договор № 604 от 08.07.2019 г., вместо по Договор № 652 от 29.07.2019 г.;

бв) по заповед на кмета на общината[1431] за откриването на търг депозити: депозит на участник 20,90 лв. е прехвърлен по Договор № 696 от 29.08.2019 г., вместо по Договор № 714 от 09.09.2019 г.; депозит от 47,96 лв. е прехвърлен по Договор № 705 от 02.09.2019 г., вместо по Договор № 715 от 09.09.2019 г.; депозит от 101,27 лв. е прехвърлен за наем по Договор № 631 от 12.04.2021 г., вместо по Договор № 717 от 09.09.2019 г.;

бг) по заповед на кмета на общината[1432] за провеждането на търг депозити в размер 40,40 лв. са прехвърлени по Договор № 669 от 18.08.2016 г., вместо по Договор № 681 от 22.08.2019 г.;

бд) по заповед на кмета на общината[1433] за откриването на търг депозити за 16 обекта, в размер 130,87 лв. са трансформирани в наем по Договор № 734 от 30.09.2019 г.;

[1424] Одитни доказателства №№ IV-33, от IV-74 до IV-90, от IV-93 до IV-97

[1425] Заповеди № РД-496 от 31.05.2019 г., № РД-562 от 28.05.2020 г. и № РД-595 от 03.06.2020 г. на кмета на общината

[1426] Договори №№ 661, 662 и 663 от 02.07.2020 г., № 725 от 22.07.2020 г., № 728 от 22.07.2020 г. и № 729 от 22.07.2020 г.

[1427] Одитни доказателства №№ IV-77, IV-83, IV-93, IV-95,V-97, IV-106, V-107 и IV-108

[1428] Одитни доказателства №№ IV-78 - IV-82, IV-84, IV-85 IV-94 и IV-95

[1429] Заповед № РД-516 от 04.06.2019 г.

[1430] Заповед № РД-518 от 04.06.2019 г.

[1431] Заповед № РД-522 от 05.06.2019 г.

[1432] Заповед № РД-527 от 05.06.2019 г.

[1433] Заповед № РД-1562 от 29.08.2019 г.

бе) по заповед на кмета на общината[1434] за откриването на търг депозити в размер 163,01 лв. са прихванати за наем по Договор № 669 от 07.07.2020 г., вместо по Договор № 675 от 07.07.2020 г.; депозит от 290,08 лв. е прехвърлен за наем по Договор № 660 от 02.07.2020 г., вместо по Договор № 677 от 07.07.2020 г.; депозит за обект № 5 - 48,28 лв. е прехвърлен за наем по Договор № 660 от 02.07.2020 г.;

бж) по заповед на кмета на общината[1435] за откриването на търг депозит в размер 12,96 лв., е прехвърлен за наем по Договор № 676 от 07.07.2020 г., вместо по Договор № 672 от 07.07.2020 г.; депозит 3,60 лв. за обект № 22 е прехвърлен за наем по Договор № 660 от 02.07.2020 г., вместо по Договор № 673 от 07.07.2020 г.

Причините са недобра координация между отдел ИОС и отдел ФСД, неосъществяването на контрол, липса на писмено въведени контролни дейности, което е в несъответствие с чл. 74, ал. 2 и чл. 75, ал. 1 от НУПРОИ.

4.1.16. При фактическото предаване на имотите - общинска собственост е установено:

а) в 46 двустранно подписани протоколи за предаване на земеделски земи - общинска собственост по сключени договори не са посочени дати за предаването на имотите на наемателите[1436]

б) в 11 двустранно подписани протоколи за предаване на земеделски земи - общинска собственост по 11 сключени договори не са подписани от един от членовете на тричленна комисия от дирекция ОСУТ към общината, която е предала имотите на наемателите[1437]:

в) четири поземлени имоти не са предадени с двустранно подписани протоколи за предаване от комисия от общината на наемателите (три поземлени имоти[1438] по Договор № 678 от 07.07.2020 г.[1439] и един поземлен имот[1440] по Договор № 734 от 24.07.2020 г.[1441]), в несъответствие с чл. 23 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.;

г) протокол за предаване на имоти, на основание чл. 11 от Договор за наем № 635 от 17.07.2019 г. е посочено, че от тричленна комисия от дирекция ОСУТ към общината на представител на наемателя са предадени 24 имота[1442].

Двата поземлени имота с идентификатори № 54448.65.11 и № 54448.138.2 неправилно са посочени в протокола за предаването на имотите - общинска собственост, тъй като същите не са включени в Договор за изменение № 678 от 15.08.2019 г.[1443]. Протоколът за предаване на 24 имота - общинска собственост по Договор № 635 от 17.07.2019 г.[1444] не е подписан от старши експерт ИОС - член на комисията[1445].

Причината е неосъществяването на контрол от председателите на комисиите. В резултат на това при одита не е получена увереност за присъствието всички членове на комисиите при фактическото предаване на имотите.

[1434] Заповед № РД-563 от 28.05.2020 г.
[1435] Заповед № РД-564 от 28.05.2020 г.
[1436] Одитни доказателства №№ IV-74 - IV-80, IV-82 - IV-87, IV-93 - IV-96
[1437] Одитни доказателства №№ IV-76, от IV-78 до IV-82, IV-85, от IV-93 до IV-95
[1438] (обекти с № 4, № 5 и № 34) с обща площ 61,561 дка, находящи се в землището на с. Дрипчево
[1439] по Заповед № РД-563 от 28.05.2020 г. на кмета на общината за провеждането на търг
[1440] 57434.1.29 (обект № 16), находящи се в землището на с. Поляново, Община Харманли с площ 13,858 дка по Заповед № РД-591 от 02.06.2020 г. на кмета на общината за провеждането на търг
[1441] Одитни доказателства №№ IV-84, IV-87, IV-95 и IV-96
[1442] в т.ч. и два поземлени имоти с идентификатори № 54448.65.11 и № 54448.138.2, находящи се в землището на с. Остър камък, Община Харманли.
[1443] на Договор № 635 от 17.07.2019 г.
[1444] по Заповед № РД-496 от 31.05.2019 г. на кмета на общината за провеждането на търг
[1445] Одитни доказателства №№ IV-77 и IV-93

4.1.17. Съгласно чл. 86 от ЗЗД при неизпълнение на парично задължение длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата.

Съгласно чл. 3, ал. 2 и ал. 4 от договорите за наем, наемателят се задължава да заплати за първата стопанска година годишната наемна цена по чл. 3, ал. 1 от договора до 30 юни на текущата стопанска година и годишна наемна вноска за следващите стопански години до 30 юни на текущата стопанска година. Съгласно чл. 15 от договорите, при неиздължаване на наемното плащане в посочения срок, наемателят дължи законна лихва върху дължимата сума[1446].

При одита е установено:

а) по Договори № 607 от 08.07.2019 г. [1447] и № 608 от 08.07.2019 г. [1448] наемите в общ размер 811,54 лв. са платени със закъснение съответно от 9 дни и 41 дни, и не са събрани лихви за закъснение в размер 5,36 лв.;

б) по Договори № 633 от 17.07.2019 г.[1449], № 634 от 17.07.2019 г.[1450] и № 677 от 19.08.2019 г.[1451] наемите в общ размер 1 735 лв. са платени със закъснение повече от един месец и не са събрани лихви за закъснение, в размер 26,87 лв.;

в) по Договор № 643 от 23.07.2019 г.,[1452] наемът от 1 149,12 лв. е платен със закъснение от три дни, като за закъснението не са събрани лихви в размер 1,28 лв.;

г) по Договори № 714 от 09.09.2019 г.[1453] и № 716 от 09.09.2019 г.[1454] наемите в общ размер 5 855,34 лв. са платени със закъснение повече от един месец, като за закъснението не са събрани лихви в размер 52,71 лв.;

д) по Договор № 682 от 22.08.2019 г.[1455] наемът от 972,36 лв. е платен със закъснение от три дни, като за закъснението не са събрани лихви в размер 1,08 лв.;

е) по Договори № 732 от 30.09.2019 г.[1456], № 733 от 30.09.2019 г.[1457] и № 734 от 30.09.2019 г.[1458] наемите в общ размер 3 411,51 лв. са платени със закъснение от 3 до 48 дни, като за закъснението не са събрани лихви в размер 21,63 лв.;

В нарушение чл. 86 от ЗЗД и клаузите на договорите за наем, за платените със закъснение годишни наемни цени в размер 13 934,87 лв., не са начислени и събрани законни лихви върху дължимите суми от наемателите в общ размер 108,93 лв. Причината е неосъществяването на контрол по изпълнението на договорите. Несъответствието е резултат от системна грешка, при която поради липсата на писмено въведен ред за определянето и събирането на лихви при забава на плащания за наеми, във всеки случай на възникване на основание - реализирана забава на плащането на наема, ще бъдат пропускани вземанията на наемодателя от съответните дължими лихви.

[1446] Одитни доказателства №№ от IV-74 до IV-90

[1447] 472,89 лв. - годишна наемна цена за първата стопанска година 2019/2020 г. за обекти № 11, № 12 и № 13

[1448] 338,65 лв. - наем за стопанска година 2019/2020 г. по Заповед № РД-469 от 29.05.2019 г. на кмета на общината за провеждането на търг

[1449] 2 672,94 лв. - годишни наемни цени за първата стопанска година 2019/2020 г. и за стопанска година 2020/2021 г.

[1450] 156,85 лв. - годишна наемна цена за първата стопанска година 2019/2020 г.

[1451] 458,39 лв. - годишни наемни цени за първата стопанска година 2019/2020 г. и за стопанска година 2020/2021 г. по Заповед № РД-496 от 31.05.2019 г. на кмета на общината за провеждането на търг

[1452] по Заповед № РД-518 от 04.06.2019 г. на кмета на общината

[1453] 237,15 лв. - наем за стопанска година 2019/2020 г.

[1454] 11 477,05 лв., от които 5 618,19 лв. - годишна наемна цена за първата стопанска година 2019/2020 г. и 5 858,86 лв. - наем за стопанска година 2020/2021 г.

[1455] 972,36 лв. - наем за стопанска година 2019/2020 г.

[1456] 1 356,24 лв. - годишен наем за стопанска година 2019/2020 г.

[1457] 448,31 лв. - годишен наем за стопанска година 2019/2020 г.

[1458] 1 606,96 лв. - годишен наем за стопанска година 2019/2020 г. по Заповед № РД-1562 от 29.08.2019 г. на кмета на общината за провеждането на търг

4.1.18. Съгласно чл. 4 от договорите за отдаване под наем на язовири, наемателят изплаща месечната наемна вноска най-късно до пето число на текущия месец.

При одита е установено[1459]:

а) Договор № 591 от 02.06.2020 г. с месечен наем 291,83 лв. Задължението е просрочено с четири месеца. Изпратена е покана за доброволно уреждане на задължения[1460]. Задълженията са платени на 02.12.2020 г.;

б) Договор № 592 от 02.06.2020 г. с месечен наем 59,50 лв. Задължението е просрочено с три месеца;

в) по Договор № 649 от 26.06.2020 г. с месечен наем 44,44 лв. Задължението е просрочено с три месеца. Изпратена е покана за доброволно уреждане на задължения[1461]. Задълженията са платени на 18.11.2020 г.

Нарушен е чл. 4 от сключените договори. Причините за установените нарушения са липса на писмено въведени контролни дейности в процеса и недобра координация между дирекциите АПИОФСД и ОСУТ, в резултат на което от наемателите не са плащани годишни наемни вноски и не са събрани законна лихва върху задължения от наеми.

Отдаването под наем на земеделски земи - ниви след провеждане на публичен търг е в нарушение на законовите изисквания: в състава на комисии по провеждането на търговете не са включени кметовете на кметства; заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилите търговете са изпълнени преди влизането им в сила, в резултат на което незаконосъобразно са сключени 29 договора, на обща стойност 102 405,89 лв.; не са начислени и събрани лихви за просрочие – 108,93 лв.

4.2. Отдаване под наем на мери, пасища и ливади след провеждане на публичен търг

Съгласно чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ, останалите свободни пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се отдават под наем чрез търг, в който се допускат до участие само собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ. Търговете се провеждат от кмета на общината – за земите от общинския поземлен фонд.

През одитирания период е проведен един публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на мери, пасища и ливади, който е проверен при одита[1462].

4.2.1. С Решение № 673 от 29.05.2019 г. на общинския съвет е приет годишен план за паша за стопанската 2019/2020 г., дадено е съгласие за предоставяне на мери, пасища и ливади за общо и за индивидуално ползване и е приложен списък с данни за земеделските стопани, отглежданите от тях животни, парцелите на общинските мери, пасища и ливади, в съответствие с чл. 37о, ал. 4 и ал. 5 от ЗСПЗЗ.

Съгласно чл. 37и, ал. 3, изр. първо от ЗСПЗЗ, общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване.

Предоставените за отдаване под наем мери и пасища се намират в землищата на селата Коларово, Овчарово и Поляново. Мерите и пасищата в землището на с. Поляново са включени в списъка на имотите за индивидуално ползване по решение на общински съвет[1463]. Мерите и пасищата в землищата на селата Коларово и Овчарово не са включени в Списъка с имотите към

[1459] Одитно доказателство № IV-97

[1460] Покана изх. № ОХ-16-147 от 17.11.2020 г.

[1461] Покана изх. № ОХ-16-147 от 17.11.2020 г

[1462] Одитно доказателство № IV-115

[1463]https://www.harmanli.bg/bg/informatsionen-byuletin/saglasno-chl-37i-al3-ot-zspzz-spisak-na-imoti-s-ntp-pasishta-meri-i-livadi-za-individualno-polzvane-po-zemlishta

Решение № 627 от 27.02.2019 г. на общинския съвет, в несъответствие с чл. 37и, ал. 3, изр. първо от ЗСПЗЗ[1464].

4.2.2. Мерите, пасищата и ливадите по чл. 37и, ал. 13 и ал. 14 от ЗСПЗЗ не са включени в Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2019 г. като имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем[1465], в несъответствие с чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС и чл. 10, ал. 2, т. 2 от НУПРОИ.

Причината е неосъществяването на контрол от директора на дирекция ОСУТ при изготвянето на годишните програма. Невключването на имотите в програмата не е основание за недействителност/нищожност на договорите, но то показва, че програмата не е била актуализирана текущо и е необходимо планирането на дейността в този аспект да бъде подобрено.

4.2.3. Публичният търг с явно наддаване е проведен без да е прието решение на общинския съвет и в резултат на това търгът е незаконосъобразен. Причината е несъответствие на НУПРОИ с императивните изисквания на ЗОС *(описано в Част трета, Раздел I, т. 1.2 от одитния доклад).*

Публичният търг е проведен въз основа на Заповед РД-871 от 04.07.2019 г. на кмета на общината[1466], във връзка с чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ.

4.2.4. Съгласно чл. 37и, ал. 1 от ЗСПЗЗ, пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по цена, определена по пазарен механизъм.

По информация на одитирания обект, размерът на наемните цени на имотите, по договорите е определен въз основа на Решение № 689 от 29.04.2015 г. на общинския съвет за приемане на пазарна оценка от лицензиран оценител от 14.04.2015 г. Неразделна част от пазарната оценка са Приложения №№ 1 и 2 в табличен вид, в които е определен годишният размер на наемите за пасища, мери и ливади за всяко землище в Община Харманли, диференцирано по категория, площ и отстояние от основни пазари[1467].

Валидността на оценката е шест месеца, считано от деня на изготвянето ѝ от лицензирания независим оценител, т.е. до 14.10.2015 г.[1468]. Към датата на издаване Заповед № РД-871 от 04.07.2019 г. на кмета на общината за откриване на търга, пазарната оценка е с изтекъл срок на валидност[1469]. Нарушен е чл. 8, ал. 2 от ЗОС във връзка чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Използването на „пазарни“ оценки, чийто срок на валидност е изтекъл преди повече от 4-5 години е равно/еднозначно на липсата на пазарни оценки, които да отразяват реалното/текущото състояние към момента на изготвянето им.

Причините за установеното е липсата на контрол за законосъобразност при подготовката на търговете и при издаването на заповедите на кмета на общината. От кмета на общината не е възложено на лицензиран оценител изготвянето на нова актуална пазарна оценка на имота и в общинския съвет не е внесено предложение за одобряването ѝ. По този начин общинският съвет е лишен от възможността за определяне на актуална пазарна цена и начална тръжна цена за имота.

[1464] Одитни доказателства №№ IV-115, IV-120 и IV- 97
[1465] Одитни доказателства №№ IV-13 и IV-97
[1466] Одитно доказателство № IV-115
[1467] Одитно доказателство № IV-117
[1468] Одитно доказателство № IV-116
[1469] Одитно доказателство № IV-97

4.2.5. Съгласно заповедта за откриване на търг[1470] и тръжната документация, в търга може да участват само физически лица, еднолични търговци и търговски дружества, които нямат задължения към НАП, местни данъци и такси и Община Харманли[1471].

Потенциалните участници в търга са поставени в зависимост от изпълнението на техни задължения към общината, което е в противоречие с чл. 3, ал. 3 на ЗОАРАКСД.

4.2.6. Предложенията за участие в търга се водят в общ регистър за всички обекти и търгове, вместо в специален (за всеки отделен обект) регистър, който се води от служител от деловодството, съдържащ техния входящ номер, датата и часа по реда на тяхното постъпване, в несъответствие с чл. 64, ал. 3 от НУПРОИ[1472].

4.2.7. В протокола на комисията по провеждане на търга е документирано, че стъпката на наддаване на началната тръжна цена е обявена от комисията[1473]. Определянето на стъпката за наддаване е извън компетентностите на комисията, тъй като тя е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие. Комисията не може да бъде компетентен орган, респ. не може/не следва да определя стъпката на наддаване, тъй като съгласно чл. 14, ал. 2 от ЗОС за кметът на общината има законово основание за делегиране само на правото/задължението за сключването на договора, но няма/липсва законово основание за делегиране на правомощието за провеждането на търговете - в частност определянето на стъпката на наддаване, което е съществен елемент от тръжната процедура предвид пряката му връзка с наемната цена. Нарушен е чл. 14, ал. 2 от ЗОС.

Причината за нарушението е несъответствие на чл. 68 от НУПРОИ с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - ЗОС *(описано в Част Трета, Раздел I., т. 1.6 от одитния доклад)*.

За съставените протоколи за всеки от имотите не е документирано предоставянето им на кмета на общината[1474], каквото е изискването на чл. 73, ал. 1 от НУПРОИ.

4.2.8. Съгласно чл. 74, ал. 1 от НУПРОИ, въз основа на резултатите от търга, кметът на общината издава заповед, с която определя лицето спечелило търга, цената и условията на плащане, както и вида и размера на условията за извършване на други престации, ако са предвидени такива.

а) в 31 бр. заповеди на кмета на общината (Заповеди от № 1173 до № 1203 от 26.07.2019 г.) е определен срок за наем от пет стопански години в противоречие със Заповед № РД-871 от 04.07.2019 г. на кмета на общината за откриване на публичния търг, документацията и протоколите на комисията, в които срокът е една стопанска година[1475];

б) в Заповед № 1175 от 26.07.2019 г. на кмета на общината за определяне спечелил търга за имот № 57434.1.199 в с. Поляново е обявена годишна цена в размер 493,39 лв., в несъответствие с протокола на комисията за съответния имот, в който е определена годишна цена 496,39 лв.[1476].

Причината е неефективно осъществяване на контрол за законосъобразност при подготовката/провеждането на търга и при издаването на заповедите на кмета на общината.

[1470] Заповед № РД-871 от 04.07.2019 г. на кмета на общината
[1471] Одитни доказателства №№ IV-115 и IV-120
[1472] Одитно доказателство № IV-97
[1473] Одитни доказателства №№ IV-115 и IV-120
[1474] Одитно доказателство № IV-97
[1475] Одитни доказателства №№ IV-115 и IV-120
[1476] Одитни доказателства №№ IV-115 и IV-120

4.2.9. Заповедите на кмета на общината за спечелил търга са съобщени на заинтересованите лица лично, чрез подписване на протокол в деня на издаване на заповедите в съответствие с чл. 61 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.).

Договорите са сключени след изтичане на 14-дневния срок за тяхното оспорване, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК.

4.2.10. За отдадените под наем имоти - мери, пасища и ливади са сключени три бр. възмездни писмени договори от 13.08.2019 г., на обща стойност 12 107,08 лв., със срок от една стопанска година в съответствие с чл. 37и, ал.13 и 14 от ЗСПЗЗ.

Публичният търг с явно наддаване е проведен в нарушение на законовите изисквания: от общинския съвет не е прието решение за провеждането му; определени са начални тръжни цени въз основа на пазарни оценки с изтекъл срок на валидност. В резултат на това са сключени договори за отдаване под наем на мери, пасища и ливади, на обща стойност 12 107,08 лв.

5. Отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, НУПРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период е сключен един договор за отдаване под наем на имот – общинска собственост без търг за социални дейности, който е проверен при одита[1477].

При извършената проверка е установено, че в съответствие с изискванията на правната рамка:

а) за отдадения под наем имот е прието решение на общинския съвет[1478], в съответствие с чл. 14, ал. 6 от ЗОС и чл. 23 от НУПРОИ;

б) издадена е Заповед № РД-1408 от 15.08.2019 г. на кмета на общината за настаняване в съответствие с чл. 23, ал. 2 от НУПРОИ;

в) заповедта е получена лично срещу подпис на наемателя на 15.08.2019 г. при спазване на срока в чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г.);

г) сключен е Договор № 699 от 30.08.2019 г. със за срок от пет години в съответствие с чл. 14, ал. 3 от ЗОС. Договорът е сключен след влизането в сила на заповедта на кмета на общината, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК;

д) наемната цена е определена в съответствие с Тарифа № 1 базисни цени в лева за отдаване под наем на общинско имущество, която е приложение към НУПРОИ (ред. Решение № 438 от 31.01.2018 г.);

е) за одитирания период са платени в срок дължимите наеми, в съответствие с клаузите в договора[1479].

Отдаването под наем на нежилищни имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг е осъществено в съответствие с правната рамка и договорите.

6. Отдаване под наем на земеделски земи – общинска собственост без провеждане на публичен търг *(ниви и мери, пасища и ливади)*

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ, НСУРЗОПФ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

[1477] Одитни доказателства №№ IV-123 и IV-124

[1478] Решение № 701 от 31.07.2019 г. на общинския съвет

[1479] Одитно доказателство № IV-124

6.1. Отдаване под наем на земеделски земи – ниви без провеждане на публичен търг

През одитирания период са сключени 59 договора[1480] за отдаване под наем на имоти или части от тях, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви. Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. При одита са проверени 20 бр. договора (2019 г. – 10 бр. и 2020 г. – 10 бр.).

6.1.1. При проверката е установено, че в съответствие с изискванията на правната рамка при отдаването под наем на ниви без провеждане на публичен търг[1481]:

а) отдаването под наем на земеделски земи - общинска собственост, без провеждане на публичен търг или конкурс, е в съответствие с чл. 37в, ал.10 от ЗСПЗЗ;

б) за разпределението на масивите за ползване в землището на Община Харманли, площта на масивите и дължимото средно рентно плащане, са определени в заповеди на директора на Областна дирекция „Земеделие”- гр. Хасково[1482], в съответствие с чл. 37в, ал. 1 от ЗСПЗЗ.

в) за отдадените под наем имоти са сключени възмездни писмени договори, за срок една стопанска година, в съответствие с чл. 37в, ал. 6 от ЗСПЗЗ;

г) наемите са платени от ползвателите в пълен размер преди сключването на договорите, при спазване на изискването на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ и чл. 1 от договорите.

6.1.2. Съгласно чл. 37в., ал. 10 от ЗСПЗЗ, земи от държавния и общинския поземлен фонд, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за тях не са сключени договори за наем или за аренда, преди издаването на заповедта по ал. 4 могат да бъдат предоставени на ползватели на съответните масиви по тяхно искане със заповед на министъра на земеделието, храните и горите или на оправомощено от него лице, съответно на кмета на общината.

От заинтересованите лица не са подадени заявления до кмета на общината в нарушение на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ[1483].

6.1.3. Издадени са индивидуални заповеди на кмета на общината[1484] за предоставяне на имотите от общинския поземлен фонд, които са част от определените на лицата масиви за ползване. С тях е определена наемната цена за предоставените площи.

Заповедите на кмета на общината не са съобщени на заинтересованите лица, включително на тези, които не са участвали в производството, в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.)[1485].

[1480] Одитно доказателство № IV-123

[1481] Одитни доказателства №№ IV-125 и IV-126

[1482] Заповеди на директора на Областна дирекция „Земеделие” №№ РД-09-437 от 24.10.2018 г., РД-09-439 от 24.10.2018 г., РД-09-373 от 05.10.2018 г., РД-09-441 от 28.10.2018 г., РД-09-370 от 05.10.2018 г., РД-09-367 от 05.10.2018 г., РД-09-465 от 26.10.2018 г. за стопанската 2018-2019 г. и РД-09-17-2 от 10.10.2019 г., РД-09-19-2 от 01.10.2019 г., РД-09-38-2 от 01.10.2019 г., РД-09-68-2 от 01.10.2019 г., РД-09-16-2 от 01.10.2019 г., РД-09-54-2 от 02.10.2019 г., РД-09-73-2 от 08.10.2019 г., РД-09-40-2 от 02.10.2019 г. за стопанската 2019-2020 г.

[1483] Одитни доказателства №№ IV-127 и IV-128

[1484] Заповеди №№ РД-45 от 11.01.2019 г., РД-112 от 29.01.2019 г., РД-111 от 29.01.2019 г., РД-115 от 29.01.2019 г., РД-117 от 29.01.2019 г., РД-113 от 29.01.2019 г., РД-67 от 17.01.2019 г., РД-30 от 08.01.2019 г., РД-29 от 08.01.2019 г., РД-87 от 22.01.2019 г., РД-138 от 08.01.2020 г., РД-144 от 08.01.2020 г., РД-177 от 09.01.2020 г., РД-197 от 09.01.2020 г., РД-200 от 09.01.2020 г., РД-3 от 03.01.2020 г., РД-121 от 08.01.2020 г., РД-33 от 03.01.2020 г., РД-61 от 06.01.2020 г. и РД-71 от 06.01.2020 г.

[1485] Одитни доказателства №№ IV-127 и IV-128

Причината е неосъществяването на контрол по връчването на заповедите на кмета на общината. Нарушено е правото на лицата да оспорват административният акт, като същият не е влязъл в сила спрямо тях, тъй като не им е съобщен, съответно те биха могли да го оспорват по реда на АПК от момента на узнаването за издаването му.

Нарушени са и изискванията на чл. 90, ал. 1 от АПК. В резултат на това отношенията, които възникват въз основа на издаден, но навлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му. В резултат на това незаконосъобразно са сключени договори за наем[1486] на обща стойност 15 861,04 лв.[1487].

Причината е формално/привидно осъществяване на контрол за законосъобразност при издаването на заповедите на кмета на общината, липса на контрол по връчването на заповедите, сключването на договорите и спазването на сроковете по АПК

Отдаването под наем на земеделски земи – общинска собственост без провеждане на публичен търг или конкурс е в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: заповедите на кмета на общината за определяне на наематели са изпълнени преди влизането им в сила, в резултат на което незаконосъобразно са сключени 20 договора на обща стойност 15 861,04 лв.

6.2. Отдаване под наем на земеделски земи - мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг

През одитирания период по реда на чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ са сключени 94 бр. договори (2019 г. - 56 бр. и 2019 г. - 38 бр.). Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. Проверени са 20 бр. договори (2019 г. – 10 бр. и 2020 г. – 10 бр.)[1488].

6.2.1. При отдаването под наем на мери пасища и ливади - общинска собственост, по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ е установено, че в съответствие с изискванията на правната рамка:

а) с решения на общинския съвет[1489] са определени списъци на имоти в землищата на общината за общо и индивидуално ползване през одитирания период. Списъците на пасищата, мерите и ливадите за индивидуално ползване за стопанските 2019/2020 г. и 2020/2021 г. са публикувани на интернет страницата на общината, в срок до 1 март, в съответствие с чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ[1490];

б) от желаещите да сключат договори за наем на мери, пасища и ливади са подадени заявления по образец до кмета на общината за необходимата им площ, в срок до 10 март на съответната година, в съответствие с чл. 37и, ал. 5 от ЗСПЗЗ. Към заявленията са приложени документите, определени в ППЗСПЗЗ;

в) за определяне на необходимата за всеки кандидат площ от кмета на общината са назначени комисии. От членовете на комисията са представени декларации за свързани лица по смисъла на ТЗ с участник в процедурата или с членове на неговите управителни или

[1486] Договори №№ 152 от 18.01.2019 г., 196 от 01.02.2019 г., 197 от 01.02.2019 г., 198 от 01.02.2019 г., 200 от 01.02.2019 г., 203 от 01.02.2019 г., 204 от 01.02.2019 г., 212 от 01.02.2019 г., 219 от 01.02.2019 г., 312 от 01.02.2019 г., 85 от 24.01.2020 г., 89 от 24.01.2020 г., 214 от 31.01.2020 г., 119 от 27.01.2020 г., 156 от 28.01.2020 г., 496 от 31.03.2020 г., 293 от 06.02.2020 г., 497 от 31.03.2020 г., 294 от 06.02.2020 г. и 174 от 28.01.2020 г.

[1487] Одитни доказателства №№ IV-127 и IV-128

[1488] Одитни доказателства №№ IV-118 и IV-119

[1489] Решение № 627 от 27.02.2019 г. и Решение № 88 от 12.02.2020 г. на Общински съвет Харманли за определяне на мери, пасища и ливади за индивидуално ползване

[1490]https://www.harmanli.bg/bg/informatsionen-byuletin/saglasno-chl-37i-al3-ot-zspzz-spisak-na-imoti-s-ntp-pasishta-meri-i-livadi-za-individualno-polzvane-po-zemlishta и https://www.harmanli.bg/bg/informatsionen-byuletin/imoti-obshtinska-sobstvenost-pasishta-meri-i-livadi-za-obshto-i-individualno-polzvane-za-stopanska-godina-2020/2021-g

контролни органи в съответствие с чл. 100, ал. 1 от ППЗСПЗЗ. Необходимата за всеки кандидат площ е определена в съответствие с чл. 37и, ал. 4 и § 2в от ЗСПЗЗ;

г) от комисиите са съставени протоколи за окончателното разпределение на мерите/пасищата/ливадите преди 1 май, при спазване на срока, определен с чл. 37и, ал. 6 от ЗСПЗЗ. Протоколите от работата на комисиите са публикувани на интернет страницата на общината в периода от 12.04.2019 г. до 18.04.2019 г. и на 10.04.2020 г. и са поставени на информационното табло в сградата на общинска администрация на същите дати, в съответствие с чл. 37и, ал. 8, предложение първо от ЗСПЗЗ. Договорите са сключени след изтичането на 14-дневния срок по чл. 37и, ал. 8, предложение второ от ЗСПЗЗ за обжалване в 14-дневен срок на протокола по отношение на площта на разпределените имоти;

д) за отдадените под наем имоти са сключени възмездни писмени договори, за срок от пет стопански години. В договорите са включени клаузи за: сроковете за плащане на наемите, лихви при забава на плащанията, увеличаване на наемната цена с официалния инфлационен индекс на НСИ и др. в съответствие с чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ.

В договорите е включена информация за общата площ на имотите, която попада в обхвата на актуалния към датата на сключване на договора специализиран слой „Площи, допустими за подпомагане“, в съответствие с чл. 100, ал. 10 от ППЗСПЗЗ. Отдадените под наем имоти са с площ до допустимата в съответствие с чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ.

Проверените договори са сключени след като от лицата са представени и от общинската администрация да са изискани документи, удостоверяващи липсата на данъчни задължения, както и на задължения към Държавен фонд „Земеделие“ и държавния поземлен фонд, съгласно чл. 37и, ал. 1, изречение второ от ЗСПЗЗ.

Наемът на имотите е определен за целия период на договора в съответствие с чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ. Сключените договори са вписани в Службата по вписванията гр. Харманли, в съответствие с чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп;

е) със заповеди на кмета на общината[1491] е възложено извършването на проверки по реда на чл. 37м от ЗСПЗЗ въз основа на изготвена и предоставена от Българска агенция по безопасност на храните (БАБХ) официална справка за всички регистрирани към 01 февруари на текущата година в Интегрираната информационна система на БАБХ животновъдни обекти; собственици или ползватели на регистрирани животновъдни обекти и пасищни селскостопански животни в животновъдните обекти. За резултатите от извършените проверки са съставени протоколи от 20.02.2019 г. и 11.02.2020 г., утвърдени от кмета на общината[1492].

6.2.2. Съгласно чл. 37и, ал. 1, изречение първо от ЗСПЗЗ, пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по цена, определена по пазарен механизъм.

По информация на одитирания обект, размерът на наемните цени на имотите са определени въз основа на Решение № 689 от 29.04.2015 г. на общинския съвет за приемане на пазарна оценка от лицензиран оценител от 14.04.2015 г. Неразделна част от пазарната оценка са Приложения №№ 1 и 2 в табличен вид, в които е определен годишният размер на наемите за пасища, мери и ливади за всяко землище в Община Харманли, диференцирано по категория, площ и отстояние от основни пазари[1493]. Валидността на оценката е шест месеца, считано от деня на изготвянето ѝ от лицензирания оценител - до 14.10.2015 г. [1494].

Към датата на издаване на Заповеди №№ РД-134 от 01.02.2019 г. и РД-343 от 28.02.2020 г. на кмета на общината за назначаване на комисии за определяне на необходимата

[1491] Заповеди №№ РД-133 от 01-02-2019 г. и РД-265 от 31.01.2020 г. на кмета на общината за назначаване на комисия за извършване на проверка за спазване на условията по чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ
[1492] Одитни доказателства №№ IV-118 и IV-119
[1493] Одитно доказателство № IV-117
[1494] Одитно доказателство № IV-116

за всеки кандидат площ по реда на чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ, пазарната оценка е с изтекъл срок на валидност - до 14.10.2015 г.[1495].

Причините за нарушението е липсата на контрол за законосъобразност при издаването на заповедите на кмета на общината. От кмета на общината не е възложено на лицензиран оценител изготвянето на нови актуални пазарни оценки на имотите и в общинския съвет не е внесено предложение за одобряването им.

Нарушени са изискванията на чл. 8, ал. 2 от ЗОС във връзка чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Използването на „пазарни“ оценки, чийто срок на валидност е изтекъл преди повече от 4-5 години е равно/еднозначно на липсата на пазарни оценки, които да отразяват реалното/текущото състояние към момента на изготвянето им.

6.2.3. Осем договора от 2020 г. за отдаването под наем на пасища, мери и ливади[1496] не са вписани в главния регистър за публична общинска собственост[1497], в несъответствие с чл. 25, т. 6 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

Сключените пет договора от 2020 г.[1498] за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. [1499].

6.2.4. Съгласно чл. 3, ал. 2 от сключените през 2019 г. договори, наемателят се задължава да заплати за първата стопанска година 2019/2020 г. до 15 февруари на текущата стопанска година, т.е. до 15.02.2020 г.[1500].

При извършената проверка е установено:

а) Договор № 528 от 29.05.2019 г. за 36 бр. имоти, с обща площ 235,459 дка

Съгласно договора, наемна цена за първите две стопански години е 1 270,17 лв. Считано от 31.01.2020 г. наемната цена е индексирана с официалния инфлационен индекс на НСИ и е 1 318,44 лв.

Наемната цена за стопанската 2019/2020 г. е платена на 28.10.2020 г., като не е спазен срока за плащане в нарушение на чл. 3, ал. 2 от договора.[1501] За закъснението не е начислена и платена законна лихва в размер 94,13 лв.;

б) Договор № 552 от 31.05.2019 г. за 15 бр. имоти, с обща площ 230,689 дка

Наемна цена за първите две стопански години съгласно договора е 1 463,53 лв. Считано от 31.01.2020 г. наемната цена е индексирана с официалния инфлационен индекс на НСИ и е 1 519,14 лв.

Наемната цена за стопанската 2019/2020 г. е платена на 10.03.2020 г., като не е спазен срокът за плащане в нарушение на чл. 3, ал. 2 от договора[1502]. За закъснението не е начислена и платена законна лихва в размер 10,55 лв.;

в) наемната цена по четири[1503] договора от 2019 г. е платена в срок[1504];

[1495] Одитно доказателство № IV-120

[1496] Договори №№ 595 от 03.06.2020 г.; 596 от 03.06.2020 г.; 608 от 08.06.2020 г.; 610 от 08.06.2020 г.; 612 от 08.06.2020 г.; 613 от 08.06.2020 г.; 615 от 08.06.2020 г.; 624 от 09.06.2020 г.;

[1497] Одитно доказателство № IV-120

[1498] Договори №№ 595 от 03.06.2020 г.; 610 от 08.06.2020 г.; 612 от 08.06.2020 г.; 624 от 09.06.2020 г.; 633 от 12.06.2020 г.

[1499] Одитно доказателство № IV-120

[1500] Одитно доказателство № IV-118

[1501] Одитни доказателства №№ IV-120 и IV-121

[1502] Одитни доказателства №№ IV-120 и IV-122

[1503] Договори №№ 510 от 27.05.2019 г.; 513 от 27.05.2019 г.; 547 от 31.05.2019 г.; 563 от 10.06.2019 г.

[1504] Одитно доказателство № IV-118

г) по четири[1505] договора от 2019 г. не е спазен срокът за плащане, начислена и платена е законна лихва[1506];

д) срокът за плащане на първоначалната наемна цена по договорите, сключени през 2020 г. е след одитирания период - 15.02.2021 г.

Наемната цена по всички 10 бр. договори, сключени през 2019 г., е индексирана с официалния инфлационен индекс на НСИ, считано от 31.01.2020 г.[1507] ОД

Отдаването под наем на мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг е в нарушение на законовите изисквания, тъй като наемните цени са определени въз основа на пазарна оценка, която е с изтекъл срок на валидност. В резултат на това са сключени 20 бр. договори, на стойност 219 580,15 лв. за целия период на договорите.

7. Отдаване под наем на общински жилища

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗОС, Наредба за общинските жилища, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са сключени седем бр. договори за наем на общински жилища (за 2019 г. – шест бр. и за 2020 г. – един), които са проверени при одита[1508].

7.1. През одитирания период, от кмета на общината не е внесено предложение и с решение на общинския съвет не са определени общински жилища за настаняване под наем на граждани, с установени жилищни нужди, в нарушение на чл. 42, ал. 2 от ЗОС и чл. 3, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища. Независимо от това са сключени договори[1509] за отдаване под наем на общински жилища.

След одитирания период, с Решение № 262 от 27.01.2021 г., на общинския съвет са определени общински жилища за настаняване под наем[1510].

7.2. Нуждаещите се лица са включени в списъка на картотекираните и са издадени констативни протоколи за извършена служебна проверка на декларираните обстоятелства при картотекирането. Кандидатстващите за настаняване в жилище за отдаване под наем са подали в деловодството на общината молби и декларация по образец, както и документи, утвърдени с решение на общинската комисия по картотекирането, в съответствие с чл. 5 и чл. 7, ал.1 от Наредбата за жилищата.

Наемните цени по договорите са определени в съответствие с Тарифа № 1 базисни цени в лева за отдаване под наем на общинско имущество, приложение към НУПРОИ[1511].

7.3. Настаняването на нуждаещите лица в общински жилища е извършено със заповеди на кмета на общината.

При одита е установено:

а) три (43 на сто) от проверените заповеди на кмета на общината за настаняване не са съобщени в тридневен срок:

аа) Заповед № 1882 от 22.11.2019 г. на кмета на общината, със срок за съобщаване до 25.11.2019 г. е съобщена лично на 03.12.2019 г.[1512];

[1505] Договори №№ 509 от 27.05.2019 г.; 533 от 29.05.2019 г.; 557 от 10.06.2019 г.; 558 от 10.06.2019 г.
[1506] Одитно доказателство № IV-118
[1507] Одитно доказателство № IV-118
[1508] Одитни доказателства №№ IV-129 - IV-136
[1509] Договори за отдаване под наем без публичен търг на общински жилища с №№: 373 от 08.03.2019 г.; 475 от 17.04.2019 г.; 688 от 23.08.2019 г.; 766 от 09.12.2019 г. и 831 от 28.10.2020 г.
[1510] Одитно доказателство № IV-132
[1511] Одитни доказателства №№ IV-129 - IV-136
[1512] Одитно доказателство № IV-134

аб) Заповед № 1884 от 22.11.2019 г. на кмета на общината, със срок за съобщаване до 25.11.2019 г. е съобщена лично на 02.12.2019 г.[1513];

ав) Заповед № 1579 от 13.10.2020 г. на кмета на общината, със срок за съобщаване до 16.10.2020 г. е съобщена лично на 19.10.2020 г.[1514];

Нарушен е чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.). Нарушено е правото за оспорване на административния акт и същият не е влязъл в сила спрямо лицата, тъй като не е връчена;

б) останалите четири заповеди на кмета на общината за настаняване са съобщени на заинтересованите лица в тридневен срок, в съответствие с изискванията на АПК.

7.4. Сключени са четири договора за наем на общински жилища преди изтичане на 14-дневния срок от съобщаването на заповедите на кмета на общината, на заинтересованите лица[1515]:

а) Заповед № 208 от 20.02.2019 г. е връчена лично на заинтересованото лице на 25.02.2019 г. и е сключен е Договор № 373 от 08.03.2019 г.;

б) Заповед № 1882 от 22.11.2019 г. е връчена лично на заинтересованото лице на 03.12.2019 г. и е сключен е Договор № 765 от 09.12.2019 г.;

в) Заповед № 1884 от 22.11.2019 г. е връчена лично на заинтересованото лице на 02.12.2019 г. и е сключен е Договор № 766 от 09.12.2019 г.;

г) Заповед № 1579 от 13.10.2020 г. е връчена лично на заинтересованото лице на 19.10.2020 г. и е сключен е Договор № 831 от 28.10.2020 г.

Заповедите на кмета на общината не са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване, а са изпълнени, като са сключени договори. Нарушени са изискванията на чл. 90, ал. 1 от АПК. В резултат, отношенията, които възникват въз основа на издаден, но навлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Причината е неосъществяването на контрол по спазването на сроковете по АПК и при сключването на договорите. В резултат на това незаконосъобразно са сключени четирите договора, на обща стойност 648,62 лв.

7.5. В чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС е регламентирано, че наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца.

Установено е съответствие при плащането на наемната цена и консумативите и за одитирания период няма непогасени задължения.

Отдаването под наем на общински жилища е в частично съответствие с правната рамка и договорите: заповедите на кмета на общината за обявяване на наематели са изпълнени преди влизането им в сила, в резултат на това незаконосъобразно са сключени договори, на обща стойност 648,62 лв.

8. Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗМДТ, ЗОС, ЗЗД и договорите.

8.1. Заплащане на данък върху недвижимите имоти за имотите – частна общинска собственост

[1513] Одитно доказателство № IV-135
[1514] Одитно доказателство № IV-136
[1515] Одитни доказателства №№ IV-130, от IV-134 до IV-136

Съгласно чл. 10, ал. 1 от ЗМДТ, с данък върху недвижимите имоти се облагат разположените на територията на страната сгради и поземлени имоти в строителните граници на населените места и селищните образувания, както и поземлените имоти извън тях, които според подробен устройствен план имат предназначението по чл. 8, т. 1 от ЗУТ и след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон. Съгласно чл. 24, ал. 1, т. 1 от ЗМДТ, общините се освобождават от данък за имотите - публична общинска собственост.

За 2019 г. и 2020 г. начисленият и платен данък върху недвижимите имоти на Община Харманли е в размер съответно 23 494 лв. и 22 927,74 лв.[1516]. С платежни нареждания от 19.03.2019 г. и 30.03.2020 г. [1517] данъкът е платен от общината, в съответствие с чл. 11 от ЗМДТ.

8.2. Заплащане на такса за битови отпадъци за имотите - публична общинска собственост

Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г., в сила от 1.01.2010 г.), таксата по чл. 62 от закона се заплаща от лицата по чл. 11 от ЗМДТ. Основанието за заплащането на таксата за битови отпадъци от страна на наемателите са договорните клаузи, т.е. задължението за наемателя възниква по силата на договора, а не по силата на чл. 11, ал. 1 от ЗМДТ, съгласно който данъчно задължено лице е собственикът на имота - Община Харманли, и другите посочени в текста на чл. 11, ал. 3-5 (ползватели/концесионери и др.).

8.2.1. Във всички действащи през одитирания период договори за отдаване под наем на жилищни и нежилищни имоти – общинска собственост са включени клаузи за плащане на таксата за битови отпадъци от наемателя[1518].

При одита е установено:

а) за 2019 г. по Договори №№ 480 от 18.04.2019 г., 343 от 05.06.2017 г., 588 от 20.06.2019 г., 745 от 18.10.2019 г. и 749 от 01.11.2019 г. от общинска администрация не е начислена такса за битови отпадъци, в общ размер 85,36 лв.[1519], и не е внесена от наемателите на общинските нежилищни имоти.

За 2020 г. по Договори №№ 842 от 09.11.2020 г., 342 от 05.06.2017 г., 835 от 04.11.2020 г. и 773 от 06.08.2020 г. не е начислена такса за битови отпадъци ,в общ размер 37,95 лв., и не е внесена от наемателите.

Не е изпълнена клаузата в договорите, с която между страните е уговорено наемателите да внасят таксата за ползвания имот. Налице е договорно основание/произход на задължението, което не е платено;

б) по Договори №№ 699 от 30.08.2019 г., 854 от 01.12.2020 г., 65 от 11.02.2016 г., 65 от 11.01.2019 г., наетите помещения са части от нежилищни имоти, предоставени за ползване (читалище и училище) таксата за битови отпадъци е платена от ползвателите на имотите – публична общинска собственост;

в) за 2020 г. по Договори №№ 588 от 20.06.2019 г., 480 от 18.04.2019 г., 609 от 14.06.2018 г., 565 от 11.04.2018 г., 343 от 05.06.2017 г. и 431 от 24.08.2017 г. начислената таксата за битови отпадъци е в размер 329,95 лв.[1520] не е платена от наемателите в нарушение на клаузите в договорите[1521].

[1516] Одитни доказателства №№ IV-137 и IV-138
[1517] Платежни нареждания от 19.03.2019 г. и 30.03.2020 г.
[1518] Одитни доказателства №№ IV-63 и IV-65
[1519] Одитно доказателство № IV-137
[1520] Одитно доказателство № IV-138
[1521] Одитно доказателство № IV-139

8.2.2.През одитирания период са сключени Договори №№ 410 от 15.03.2019, 463 от 12.04.2019 г., 663 от 06.08.2019 г., 649 от 29.07.2019 г. и 406 от 28.02.2020 г. за отдаване под наем на имоти за поставяне на временни преместваеми съоръжения, единият от които е прекратен по взаимно съгласие два месеца след сключването му. В чл.7, ал. 5 от петте договора е уговорено, че наемателят е длъжен да заплаща такса за битови отпадъци ежегодно, пропорционално на наетата общинска площ[1522].

Отдадените под наем имоти са декларирани в дирекция МДТ и са обособени на въз основа на скици по одобрени схеми от главния архитект.

При извършената проверка е установено:

а) за 2019 г. за имотите по Договори №№ 410 от 15.03.2019, 463 от 12.04.2019 г., 663 от 06.08.2019 г., 649 от 29.07.2019 г. не е начислена и платена такса за битови отпадъци, в общ размер 7,02 лв.;

б) за 2020 г. за Договори №№ 463 от 12.04.2019 г., 663 от 06.08.2019 г., 649 от 29.07.2019 г. и 406 от 28.02.2020 г. е начислена такса за битови отпадъци, в размер 17,74 лв., от тях по Договори №№ 463 от 12.04.2019 г. и 406 от 28.02.2020 г., таксата от 3,93 лв. не е платена от наемателите[1523].

8.2.3. В чл. 7, ал. 5 от договорите за наем на общински жилища е уговорено, че, наемателят е длъжен да заплаща такса за битови отпадъци за ползването на имота[1524].

За 2019 г. от наемателите по Договори № 475 от 17.04.2019 г. и № 688 от 23.08.2019 г. на две общински жилища не е платена таксата за битови отпадъци, в размер 13,64 лв. Причината е неначисляването на таксата от общината[1525].

Причините за установените нарушения при плащането на такса за битови отпадъци за отдадените под наем имоти - общинска собственост са: липсата на координация и взаимодействие между структурните звена на общинската администрация - отдел ИОС, отдел ФСД и дирекция МДТ и липса на писмено въведени адекватни и ефективни контролни дейности.

В резултат на това по бюджета на общината не са постъпили дължимите приходи в общ размер 477,85 лв. от такса за битови отпадъци за отдадените под наем имоти. В тази връзка общинската администрация е необходимо да направи преглед и анализ на задълженията за такса за битови отпадъци за декларираните имоти, които не са платени както от общината - собственик, така и от наемателите и за предприемане на адекватни коригиращи действия.

Заплащането на такса за битови отпадъци за имотите, отдадени под наем е в частично съответствие с правната рамка.

9. Приходи от наеми по бюджета на общината и действия за събиране на просрочени вземания

9.1. В Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2019 г. са предвидени приходи от наеми в размер 118 560 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем[1526]. Към 31.12.2018 г. просрочените вземания от наеми са 108 191 лв.[1527].

[1522] Одитни доказателства №№ IV-110 - IV-114
[1523] Одитно доказателство № IV-139
[1524] Одитни доказателства №№ IV-130 – IV-136
[1525] Одитно доказателство № IV-139
[1526] Одитно доказателство № IV-13
[1527] Одитно доказателство № IV-140

По бюджета за 2019 г. планираните приходи от наеми на имущество и земя са 780 383 лв., в които са включени прогнозните приходи за годината и просрочените вземания от наеми към 31.12.2018 г.[1528].

Към 31.12.2019 г. събраните/реализираните приходи от наеми на имущество и земя са 759 232 лв. - 98 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2019 г.[1529]. Към 31.12.2019 г. са налице просрочени/несъбрани вземания от наеми по 93 договора, в общ размер 99 979 лв.[1530].

9.2. В Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2020 г. предвидените приходи от наеми са 108 753 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем[1531]. Към 31.12.2019 г. просрочените вземания от наеми са 99 979 лв.[1532].

По бюджета за 2020 г. планираните приходи от наеми на имущество и земя са 798 822 лв., в които са включени прогнозните приходи за годината и просрочените вземания от наеми към 31.12.2019 г.[1533].

Към 31.12.2020 г. събраните/реализираните приходи от наеми на имущество и земя са 773 492 лв. – 97 на сто спрямо уточнение план по бюджета на общината за 2020 г.[1534]. Към 31.12.2020 г. са налице просрочени/несъбрани вземания от наеми по 143 договора, в размер 131 591 лв.[1535].

9.3. Към 31.12.2019 г. има просрочени вземания по 93 бр. договори, а към 31.12.2020 г. по 143 бр. Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки чрез случаен подбор и при одита са проверени 20 бр. договори с просрочени плащания (2019 г. - 10 бр. и 2020 г. - 10 бр.).

9.3.1. Договор № 528 от 26.03.2018 г., сключен за срок от пет години.

Съгласно чл. 4, ал. 1 от договора, наемателят заплаща месечната наемна вноска най-късно до пето число на текущия месец. При заплащане на месечния наем след пето число на текущия месец, главницата се дължи ведно със законната лихва за срока на просрочие.

По договора има дължими шест месечни наемни вноски за периода от м. юли 2019 г. до м. декември 2019 г., в общ размер 620,04 лв. (с ДДС).

През одитирания период от общината не са предприети действия за събиране по съдебен ред от наемателя на просроченото вземане в размер 620,04 лв. и дължимите законни лихви, в нарушение на чл. 4, ал. 1 от договора за наем. Дължимите наеми са внесени от наемателя на 30.12.2020 г. и 20.04.2021 г.

Към 31.12.2020 г. просроченото задължение на наемателя е 1 336,44 лв.- за задължения от 2018 г., 2019 г. и 2020 г. За просроченото задължение към 31.12.2020 г. и за дължимите законни лихви от общинската администрация не са предприети действия за събиране на сумите по съдебен ред от наемателя, в нарушение на чл. 4, ал. 1 от договора за наем[1536].

[1528] Одитно доказателство № IV-4
[1529] Одитно доказателство № IV-4
[1530] Одитни доказателства №№ IV-63 и IV-64
[1531] Одитно доказателство № IV-14
[1532] Одитни доказателства №№ IV-63 и IV-64
[1533] Одитно доказателство № IV-5
[1534] Одитно доказателство № IV-5
[1535] Одитни доказателства №№ IV-65 и IV-66
[1536] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-141 и IV-142

След одитирания период, на 24.03.2021 г. от кмета на общината е връчена на ръка на наемателя покана за доброволно уреждане на задължения[1537] за задължения към 10.11.2020 г., върху които е предявено и искане за плащане на лихва за периода на забава на плащанията.

9.3.2. Договор № 599 от 31.05.2018 г., сключен за срок от пет години.

Съгласно чл. 4, ал. 1 от договора, наемателят заплаща месечната наемна вноска най-късно до пето число на текущия месец. При заплащане на месечния наем след пето число на текущия месец, главницата се дължи ведно със законната лихва за срока на просрочие.

За периода от м. август 2019 г. до м. декември 2019 г. по договора са дължими пет месечни наемни вноски, в размер 516,85 лв. (с ДДС). През одитирания период от общината не са предприети действия за събиране по съдебен ред от наемателя на просроченото несъбрано вземане в размер 516,85 лв. и дължимите законни лихви, в нарушение на чл. 4, ал. 1 от договора за наем. Дължимите наеми са внесени от наемателя на 30.06.2020 г.

Към 31.12.2020 г. просроченото задължение на наемателя е 858,32 лв., за което не са предприети действия за събиране на сумите по съдебен ред от наемателя, в нарушение на чл. 4, ал. 1 от договора за наем[1538].

След одитирания период, на 24.03.2021 г. от кмета на общината е връчена на ръка на наемателя покана за доброволно уреждане на задължения[1539] за задължение към 10.11.2020 г. за наем, върху които е предявено и искане за плащане на лихва за периода на забава на плащанията.

9.3.3. Договор № 10 от 03.02.1997 г., без определен срок на действие.

За периода от 20.12.2018 г. до 30.01.2020 г. към договора за наем на жилищния имот са подписани четири анекса, с които е уговорен срок до 31.12.2020 г. и е актуализирана месечната наемна цена.

Съгласно чл. 3 и чл. 4 от договора, наемателят внася месечната наемна вноска до десето число на текущия месец. При неплащане на месечната наемна вноска след десето число на текущия месец, наемателят заплаща дължимата сума ведно със законоустановената лихва, като наемодателят си запазва правото да прекрати наемния договор.

За периода от м. февруари 2019 г. до м. декември 2019 г. по договора са дължими девет месечни наемни вноски, в размер 826,60 лв. (с ДДС). Към 31.12.2020 г. просроченото задължение на наемателя е 1 105,36 лв.

През одитирания период от кмета на общината са връчени на наемателя две покани за доброволно уреждане на задължения от 14.06.2019 г. и 17.11.2020 г.[1540]., върху които са предявени и искания за плащане на лихви за периода на забава в плащанията. Дължимите наеми за 2019 г. са платени от наемателя между 08.06.2020 г. и 20.05.2021 г., вкл. лихви за просрочени суми в размер 32,02 лв.

За просрочено задължение към 31.12.2020 г. в размер 1 105,36 лв. и за дължимите законни лихви от общинската администрация не са предприети действия за събиране на сумите по съдебен ред от наемателя, в нарушение на чл. 3 и чл. 4 от Раздел III от договора за наем[1541].

9.3.4. Договор № 463 от 12.04.2019 г. за наем на общинска земя, сключен за срок от пет години.

[1537] с изх. № ОХ-16-146 от 17.11.2020 г.
[1538] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-142 и IV-143
[1539] с изх. № ОХ-16-146 от 17.11.2020 г.
[1540] с изх. № ОХ-16-71 от 13.06.2019 г. и с изх. № ОХ-16-145 от 16.11.2020 г.
[1541] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-142 и IV-144

Съгласно чл. 4, ал. 1 от договора, наемателят заплаща месечната наемна вноска най-късно до пето число на текущия месец. При заплащане на месечния наем след пето число на текущия месец, главницата се дължи ведно със законната лихва за срока на просрочие.

За периода от м. октомври 2019 г. до м. декември 2019 г. по договора са дължими три месечни наемни вноски, в размер 261,36 лв. (с ДДС). Към 31.12.2020 г. просроченото задължение на наемателя е 542,58 лв.

През одитирания период от кмета на общината са връчени три покани за доброволно уреждане на задължения[1542], върху които са предявени и искания за плащане на лихви за периода на забава в плащанията. Дължимите наеми за 2019 г. са платени от наемателя на 30.06.2020 г.

За просроченото задължение към 31.12.2020 г. в размер 542,58 лв. и за дължимите законни лихви от общинската администрация не са предприети действия за събиране на сумите по съдебен ред от наемателя, в нарушение на чл. 4, ал. 1 от договора за наем[1543].

9.3.5. Договор № 133 от 17.12.2001 г. за наем на общинска земя, със срок на действие три години.

Съгласно чл. 3 и чл. 4 от договора, наемателят заплаща месечния наем до пето число на текущия месец. При заплащане на месечния наем след пето число на текущия месец, върху главницата се дължи законоустановената лихва. Съгласно чл. 1 от Раздел IV от договора, същият се прекратява при изтичане на уговорения срок.

Срокът на договора е изтекъл на 16.12.2004 г., а в досието на договора липсва информация за удължаване на срока на действието му.

За периода от м .август 2008 г. до м. декември 2008 г. по договора са дължими пет месечни наемни вноски в размер 8 566,47 лв. (с ДДС).

Във връзка със събирането на просроченото вземане 8 566,47 лв. от кмета на общината са изпратени до наемателя две писма[1544], но същите не са подписани за получател от представител на наемателя по договора.

Към 31.12.2020 г. от общинската администрация не са предприети действия за събирането по съдебен ред на просроченото несъбрано вземане 8 566,47 лв. и на законни лихви върху дължимата сума[1545].

9.3.6. Договор № 221 от 21.05.2014 г., сключен за срок от пет стопански години, до 01.10.2019 г.

По договора са дължими три годишни наемни вноски от 01.10.2014 г. до 01.10.2016 г., в размер 12 483,11 лв. (без ДДС).

На основание чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, Раздел VI, чл. 19, т. 5а от договора за наем и поради неплащане на наемните вноски, със Заповед № РД-775 от 28.07.2017 г. на и.д. кмет на общината, договорът е прекратен, считано от 25.07.2017 г.

Съгласно изпълнителен лист № 5 от 03.01.2018 г. на Районния съд – Харманли[1546], наемателят е осъден да заплати на общината 14 314,46 лв., от които: главница - 12 483,11 лв.; мораторни лихви - 1 821,35 лв.; разходи за вписване на прекратяването на договора - 10,00 лв. На общината са присъдени и разноски по делото в размер - 286,29 лв. (платена държавна такса).

Към 31.12.2020 г. сумата от 14 314,46 лв. и присъдените разноски по делото - 286,29 лв. по изпълнителния лист не са постъпили в сметката на общината[1547].

[1542] изх. № ОХ-07-75 от 20.09.2019 г.; изх. № ОХ-16-66 от 03.06.2020 г.; изх. № ОХ-16-148 от 17.11.2020 г.
[1543] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-142 и IV-145
[1544] с изх. № ОХ-16-3 от 14.01.2020 г. и изх. № ОХ-16-4 от 06.01.2021 г.
[1545] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-142 и IV-146
[1546] № 5 от 03.01.2018 г. по ЧГД № 1191 от 2017 г. по описа на РС - Харманли
[1547] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-142 и IV-147

9.3.7. Договор № 254 от 09.05.2013 г., сключен за срок от три стопански години, до 01.10.2016 г.

За периода от 01.10.2013 г. до 01.10.2015 г. по договора за наем са дължими две годишни наемни вноски за две стопански години, в размер 11 464,98 лв. (без ДДС).

Съгласно изпълнителен лист № 4 от 03.01.2018 г. на Районния съд - Харманли[1548], наемателят е осъден да заплати на общината 21 455,97 лв., от които: главница - 17 197,47 лв. и мораторна лихва - 4 258,50 лв. На общината са присъдени и разноски по делото в размер 429,12 лв. (внесена държавна такса).

Към 31.12.2020 г. сумата от 21 455,97 лв. и присъдените разноски по делото - 429,12 лв. по изпълнителния лист не са постъпили в сметката на общината[1549].

9.3.8. Договор № 574 от 24.06.2016 г., сключен за срок от пет стопански години, до 01.10.2021 г.

Съгласно чл. 3, ал. 2 и ал. 4 от договора, наемателят се задължава да заплати за първата стопанска година 2016/2017 г. годишната наемна цена по чл. 3, ал. 1 до 15 февруари на текущата стопанска година и годишна наемна вноска за следващите стопански години до 15 февруари на текущата стопанска година. Съгласно чл. 19 от договора, при неиздължаване на наемното плащане в посочения срок, наемателят дължи законна лихва върху дължимата сума.

Дължима годишна наемна вноска за стопанската 2016/2017 г. е 1 153,24 лв. (без ДДС).

На основание Раздел VI, чл. 23, т. 1 от договора и във връзка с подадено искане от наемателя по договора[1550], считано от 29.06.2017 г. между страните по договора за наем на 28.08.2017 г. е подписано двустранно Споразумение за прекратяване[1551].

Към 31.12.2020 г. просроченото задължение на наемателя е в размер 1 606,98 лв., в т.ч.: 1 153,24 лв. главница и 453,74 лв. лихви. От общинска администрация не са предприети действия за събиране по съдебен ред на неизплатеното просрочено задължение от наемателя[1552].

9.3.9. Договор № 576 от 24.06.2016 г., сключен за срок от пет стопански години.

Съгласно чл. 3, ал. 2 и ал. 4 от договора, наемателят се задължава да заплати за първата стопанска година 2016/2017 г. годишната наемна цена по чл. 3, ал. 1 до 15 февруари на текущата стопанска година и годишна наемна вноска за следващите стопански години до 15 февруари на текущата стопанска година. Съгласно чл. 19 от договора, при неиздължаване на наемното плащане в посочения срок, наемателят дължи законна лихва върху дължимата сума.

За стопанската 2016/2017 г. по договора е дължима годишна наемна вноска в размер 494,10 лв. (без ДДС). На основание Раздел VI, чл. 23, т. 1 от договора и във връзка с подадено искане от наемателя[1553], считано от 29.08.2017 г. е подписано двустранно Споразумение за прекратяване[1554].

Към 31.12.2020 г. просроченото задължение на наемателя е 688,50 лв., в т.ч.: главница - 494,10 лв. и лихви - 194,40 лв. За просроченото задължение към 31.12.2020 г. - 688,50 лв. от общинската администрация не са предприети действия за събиране на сумите по съдебен ред от наемателя[1555].

[1548] № 4 от 03.01.2018 г. по ЧГД № 1189 от 2017 г. по описа на РС - Харманли
[1549] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-142 и IV-148
[1550] с вх. № ОХ-05-1921 от 23.08.2017 г.
[1551] Договор № 574 от 24.06.2016 г.
[1552] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-142 и IV-149
[1553] с вх. № ОХ-05-1920 от 26.05.2017 г.
[1554] Договор № 576 от 24.06.2016 г.
[1555] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-142 и IV-150

9.3.10. Договор № 566 от 11.04.2018 г. за наем на повърхностен обект - публична общинска собственост, сключен за срок от седем години.

Съгласно чл. 4, ал. 1 от договора, наемателят заплаща месечната наемна вноска най-късно до пето число на текущия месец. При заплащане на месечния наем след пето число на текущия месец, главницата се дължи ведно със законната лихва за срока на просрочие.

За периода от м. ноември 2019 г. до м. декември 2019 г. по договора са дължими две месечни наемни вноски, в размер 366,02 лв., които са платени на 07.01.2020 г.

През одитирания период от кмета на общината са връчени на наемателя две покани за доброволно уреждане на задължения[1556], съответно на 10.05.2019 г. за задължение към 07.05.2019 г. за наем в размер 168,55 лв. и за задължение към 10.11.2020 г. в размер 478,26 лв., върху които са предявени и искания за плащане на лихви за периода на забава в плащанията.

Към 31.12.2020 г. просроченото задължение на наемателя е 146,52 лв., за което не са предприети действия за събиране на сумите по съдебен ред, в нарушение на чл. 4, ал. 1 от договора за наем[1557].

9.3.11. Договор № 773 от 06.08.2020 г., сключен за срок от пет години.

Съгласно чл. 4, ал. 1 от договора, наемателят заплаща месечната наемна вноска най-късно до пето число на текущия месец. При заплащане на месечния наем след пето число на текущия месец, главницата се дължи ведно със законната лихва за срока на просрочие. Съгласно чл. 11, ал. 1, т. 4а от договора, същият се прекратява едностранно, без предизвестие, от наемодателя при неплащане на наемната вноска в срока по чл. 4, ал. 1 от договора.

За периода от м. август 2020 г. до м. декември 2020 г. по договора са дължими пет месечни наемни вноски, в размер 958,07 лв. (с ДДС).

След одитирания период, на 12.04.2021 г. на наемателя е връчена (на ръка) покана за доброволно уреждане на задължения[1558] в размер 633,39 лв. **(**без ДДС), които са платени на 13.04.2021 г. и на 25.05.2021 г.

Договорът не е прекратен от наемодателя, въпреки наличие на основания за това, в нарушение на 19, т. 5а от договора. Към 31.12.2020 г. просроченото задължение на наемателя е 33 лв. не е събрано от наемателя по договора, в нарушение на чл. 4, ал. 1 от договора[1559].

9.3.12. Договор № 31 от 01.11.2004 г., със срок до 31.12.2004 г. За периода от 20.12.2018 г. до 29.01.2020 г. към договора са подписани четири анекса, с които договорът е удължен до 31.12.2020 г. и е актуализирана месечната наемна цена.

Съгласно чл. 3 и чл. 4 от Раздел III от договора, наемателят внася месечната наемна вноска до десето число на текущия месец. При неплащане на месечната наемна вноска от десето до 15 число на текущия месец, наемателят заплаща дължимата сума ведно със законоустановената лихва, увеличена с десет пункта.

За периода от м. юли 2019 г. до м. декември 2019 г. задължението е 657,44 лв.[1560] (без ДДС).

От кмета на общината е връчена (на ръка) на наемателя покана за доброволно уреждане на задължения[1561] за задължение към 10.11.2020 г. за наем в размер 613,69 лв. **(**без ДДС), върху която сума е предявено и искане за плащане на лихва за периода на забава в плащанията.

[1556] изх. № ОХ-16-59 от 08.05.2019 г. и с изх. № ОХ-16-147 от 17.11.2020 г.
[1557] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-142 и IV-151
[1558] с изх. № ОХ-16-146 от 17.11.2020 г.
[1559] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-142 и IV-153
[1560] 6 месечни вноски в размер 324,00 лв.; 5 месечни вноски за периода от месец април 2020 г. до месец август 2020 г. от по 56,05 лв.; частична наемна вноска за месец март 2020 г. в размер 53,19 лв.
[1561] с изх. № ОХ-16-145 от 16.11.2020 г.

Просрочените наеми са внесени на 05.05.2020 г. и след одитирания период (от 13.01.2021 г. до 07.04.2021 г.), включително и лихви за просрочени суми[1562].

9.3.13. Договор № 406 от 28.02.2020 г. за наем на общинска земя, сключен за срок от пет години.

Съгласно чл. 4, ал. 1 от договора, наемателят заплаща месечната наемна вноска най-късно до пето число на текущия месец. При заплащане на месечния наем след пето число на текущия месец, главницата се дължи ведно със законната лихва за срока на просрочие.

Към 31.12.2020 г., дължимата сума по договора е 443,52 лв. (с ДДС)[1563].

През 2020 г. на наемателя са връчени (на ръка) две покани за доброволно уреждане на задължения[1564], върху които са предявени и искания за плащане на лихви за периода на забава в плащанията. Просрочените наеми са платени след одитирания период, през 2021 г.[1565]. За срока на просрочие не са събрани законите лихви, в нарушение на чл. 4, ал. 1 от договора[1566].

9.3.14. Договор № 361 от 01.08.2013 г. за наем на общинска земя, сключен за срок от пет години.

За периода от м. юли 2015 г. до м. май 2016 г. по договора са дължими 11 месечни наемни вноски, в размер 5 857,76 лв. (с ДДС).

На основание чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, Раздел V, чл. 12, ал. 1, т. 4а от договора и поради неплащане на наемната наемна вноска, със заповед от 26.05.2016 г. на кмета на общината[1567] договорът е прекратен, считано от 01.06.2016 г.

От Районния съд - Харманли е издадено решение от 22.11.2018 г.[1568], съгласно което, наемателят е осъден да заплати на общината 8 478,01 лв., от които: неплатени наемни вноски за периода от м. юли 2015 г. до м. май 2016 г. - 4 881,47 лв.; дължим ДДС - 976,29 лв.; неустойка по договора - 1 628,64 лв.; лихви за забава - 991,61 лв. Към 31.12.2020 г. присъдените суми не са платени [1569].

9.3.15. Договор № 716 от 07.09.2016 г., сключен за срок от пет стопански години.

Съгласно чл. 3, ал. 2 и ал. 4 от договора, наемателят се задължава да заплати за първата стопанска година 2016/2017 г. годишната наемна цена по чл. 3, ал. 1 до 30 юни на текущата стопанска година и годишна наемна вноска за следващите стопански години до 30 юни на текущата стопанска година. Съгласно чл. 15 от договора, при неиздължаване на наемното плащане в посочения срок, наемателят дължи законна лихва върху дължимата сума.

За стопанската 2019/2020 г. по договора е дължима годишна наемна вноска 2 363,96 лв. (без ДДС). Изпратена е покана от 23.11.2020 г. за доброволно уреждане на задължения[1570], като е предявено и искане за плащане на лихва в размер 149,07 лв. за периода на забава на плащанията. Просрочените наеми са платени след одитирания период, на 07.01.2021 г.[1571]. Законите лихви за срока на просрочие не са събрани, в нарушение на чл. 15 на договора за наем[1572].

[1562] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-153 и IV-154
[1563] 4 месечни наемни вноски за периода от месец септември 2020 г. до месец декември 2020 г. по 110,88 лв.
[1564] с изх. № ОХ-16-66 от 03.06.2020 г. и с изх. № ОХ-16-148 от 17.11.2020 г.
[1565] с 4 разписки за безкасово плащане от 13.01.2021 г., 14.01.2021 г. и от 05.03.2021 г.
[1566] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-153 и IV-155
[1567] Заповед № 637 от 26.05.2016 г.
[1568] № 175 от 22.11.2018 г. по ГД № 299 от 2018 г. по описа на РС - Харманли
[1569] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-153 и IV-156
[1570] с изх. № ОХ-16-150 от 23.11.2020 г.
[1571] № 7000005403
[1572] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-153 и IV-157

9.3.16. Договор № 392 от 12.07.2017 г. за наем на 36 бр. поземлени имоти - общинска собственост от общинския поземлен фонд, сключен за срок от пет стопански години.

Съгласно чл. 3, ал. 2 и ал. 4 от договора, наемателят се задължава да заплати за първата стопанска година 2017/2018 г. годишната наемна цена по чл. 3, ал. 1 до 30 юни на текущата стопанска година и годишна наемна вноска за следващите стопански години до 30 юни на текущата стопанска година. Съгласно чл. 15 от договора, при неиздължаване на наемното плащане в посочения срок, наемателят дължи законна лихва върху дължимата сума.

По договора за наем е дължима годишна наемна вноска за стопанската 2019/2020 г. - 1 694,06 лв. (без ДДС). Изпратена е покана от 23.11.2020 г. за доброволно уреждане на задължения[1573], като е предявено и искане за плащане на лихва за периода на забава на плащанията в размер 90,52 лв.

Просрочените наеми са платени след одитирания период, на 26.03.2021 г. Законните лихви за срока на просрочие не са събрани, в нарушение на чл. 15 на договора[1574].

9.3.17. Договор № 4 от 08.10.2003 г. за аренда на земеделска земя, сключен за срок от 35 години.

Съгласно чл. 3, ал. 3 и ал. 4 от договора, арендното плащане се дължи за всеки период от 10 октомври до 20 октомври, ежегодно след третата стопанска година от сключване на договора за аренда. Плащането се извършва в първия работен ден след изтичане на периода по ал. 3. Съгласно чл. 21 от договора, при забавяне в плащането на арендните вноски арендаторът дължи на арендодателя обезщетение в размер пет на сто месечно, но не повече от 20 на сто общо.

За периода от 08.10.2020 г. до 08.10.2021 г. по договора за наем има дължимо арендно плащане в размер 876,51 лв. Към 31.12.2020 г. от общината не са предприети действия за събиране на дължимото обезщетение в размер на пет на сто месечно, но не повече от 20 на сто общо, в нарушение на чл. 3, ал. 3, ал. 4 и чл. 21 от договора за аренда[1575].

След одитирания период, от кмета на общината е изпратено писмо от 06.01.2021 г.[1576] до арендатора за дължимата годишна арендна вноска, включена в общо задължение на арендатора към общината в размер 3 010,00 лв.

9.3.18. Договор № 666 от 12.07.2018 г. за наем шест поземлени имоти - общинска собственост от общинския поземлен фонд, сключен за срок от пет стопански години.

Съгласно чл. 3, ал. 2 и ал. 4 от договора, наемателят се задължава да заплати: за първата стопанска година 2018/2019 г. годишната наемна цена по чл. 3, ал. 1 до 15 февруари на текущата стопанска година; за 2019/2020 г. до 15 февруари на следващата стопанска година и годишна наемна вноска за следващите стопански години до 15 февруари на текущата стопанска година. Съгласно чл. 19 от договора, при неиздължаване на наемното плащане в посочения срок, наемателят дължи законна лихва върху дължимата сума.

По договора за наем има дължима годишна наемна вноски за стопанска година 2019/2020 г. в размер 163,41 лв. (без ДДС), от които 13,35 лв. лихва.

До наемателя и до Общинска служба „Земеделие“ - гр. Харманли са изпратени писма от 12.02.2020 г.[1577] за прекратяване на договора във връзка с чл. 23, т. 4 от Раздел IV от договора.

Към 31.12.2020 г. от общината не са предприети действия за събиране по съдебен ред на просроченото вземане - 163,41 лв., в нарушение на чл. 3, ал. 2, ал. 4 и чл. 19 от договора[1578].

[1573] с изх. № ОХ-16-150 от 23.11.2020 г.
[1574] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-153 и IV-158
[1575] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-153 и IV-159
[1576] изх. № ОХ-16-4 от 06.01.2021 г.
[1577] с изх. № ОХ-05-384 от 12.02.2020 г. и изх. № ОХ-17-170 от 12.02.2020 г.
[1578] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-153 и IV-160

9.3.19. Договор № 503 от 18.04.2016 г., за наем на повърхностен воден обект - имот публична общинска собственост, със срок от седем години.

Съгласно чл. 4, ал. 1 от договора, наемателят заплаща месечната наемна вноска най-късно до пето число на текущия месец. При заплащане на месечния наем след пето число на текущия месец, главницата се дължи ведно със законната лихва за срока на просрочие. За неиздължения наем наемателят дължи на общината и законната лихва за срока на просрочие. Съгласно чл. 24, ал. 1, т. 4а от договора, същият се прекратява едностранно, без предизвестие, от наемодателя при неплащане на наемната вноска в срока по чл. 4, ал. 1 от договора.

По договора са дължими 11 месечни наемни вноски, в размер 584,64 лв. (с ДДС). За периода от 15.02.2017 г. до 03.06.2020 г. от кмета на общината до наемателя по договора са изпратени пет покани за доброволно уреждане на задължения, на основание на чл. 4, т. 1 от договора.

На 17.11.2020 г. е изпратена покана за доброволно уреждане на задължения за наем към 10.11.2020 г., в размер 535,92 лв. (с ДДС), върху която е предявено и искане за плащане на лихва за периода на забава в плащанията.

Договор № 503 от 18.04.2016 г. за наем имот - публична общинска собственост не е прекратен от наемодателя, въпреки наличие на основания за това, в нарушение на чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 24, ал. 1, т. 4а от договора. Към 31.12.2020 г. от общината не са предприети действия за събиране по съдебен ред на просроченото вземане в размер 584,64 лв. (с ДДС) и дължимите законни лихви, в нарушение на чл. 4, ал. 1 от договора за наем[1579].

9.3.20. Договор № 3 от 29.01.2007 г. за наем на имот - публична общинска собственост, със срок до 29.02.2012 г.

Съгласно чл. 3 и чл. 4 от договора, наемателят заплаща месечния наем до пето число на текущия месец. При заплащане на месечния наем от пето до десето число на текущия месец, главницата се дължи ведно със законоустановената лихва, увеличена с 10 пункта.

По договора за наем има дължими общо 13 месечни наемни вноски за периода от м. август 2007 г. до м. септември 2008 г., в размер 2 923,75 лв. (с ДДС).

Изпратени са две покани за доброволно уреждане на задължения от 10.10.2007 г. и 12.03.2008 г.[1580], които не са получени от наемателя по договора, поради преместване на друг адрес.

Договорът е прекратен със заповед от 18.09.2008 г. на кмета на общината[1581], считано от 19.09.2008 г., на основание чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС и т. 4, Раздел IV от договора за наем, поради неплащане на месечната наемна вноска.

Към 31.12.2020 г. от общината не са предприети действия за събиране по съдебен ред от наемателя на просроченото вземане в размер 2 923,75 лв. (с ДДС) и на дължимите законни лихви[1582].

След одитирания период, е изпратено писмо от 06.01.2021 г.[1583] до наемателя за събиране на вземанията, което не е получено от наемателя.

Причините за установените несъответствия при планирането на приходите от наеми по бюджета и годишните програми, реализирането на приходите, както и предприетите действия за събиране на просрочените вземания от наеми на имоти - общинска собственост са: липсата на писмено въведени правила за контрол в процеса по събиране на просрочените вземания от

[1579] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-153 и IV-161
[1580] с изх. № ОХ-16-152 от 10.10.2007 г. и ОХ-05-369 от 12.03.2008 г.
[1581] № 2142 от 18.09.2008 г.
[1582] Одитни доказателства №№ IV-63 - IV-66, IV-153 и IV-162
[1583] с изх. № ОХ-16-4 от 06.01.2021 г.

наеми; неидентифицирани рискове в процеса, липса адекватни и ефективни контролни дейности; неосъществяването на мониторинг и контрол на плащанията на наемите от директора на дирекция ОСУТ, началника на отдел ФСД и главния счетоводител; непредприемането на своевременни действия за събиране на дължимите наеми при наличие на правно основание за това.

За одитирания период по бюджета на общината не са постъпили приходи от наеми, в общ размер 38 030,21 лв. (2019 г. - 12 804,68 лв. и 2020 г. - 25 225,53 лв.), както и законните лихви.

Планирането, реализирането на приходи от наеми и действия за събиране на просрочени вземания са в частично съответствие с правната рамка и договорите.

***Обобщена оценка за съответствието в под-областта**:*

При съставяне на АОС не е спазен нормативноопределения срок за вписването им и за изпращане на СГКК и областния управител; в АОС и в главните регистри за публична и частна общинска собственост не са вписани нормативноопределени обстоятелства/информация.

При застраховането на имоти общинска собственост за част от одитирания период имотите – публична общинска собственост не са застраховани; имоти - частна общинска собственост са застраховани, без да са определени с решение на общинския съвет.

При провеждането на публичните търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост (застроени имоти), земеделски земи (ниви по чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ и язовири), мери, пасища и ливади по чл. 37и, ал. 13: имоти, предмет на отдаване под наем, не са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, като имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем; в тръжните документации са определени ограничителни условия спрямо участниците в търговете; предложенията за участие в търговете се водят в общ регистър за всички обекти и търгове, в несъответствие с НУПРОИ; в нарушение на ЗОС, в съставите на комисиите не са включени кметове на кметства или определени от тях служители при отдаване под наем на имоти, които са на територията на съответното кметство и в резултат на това са сключени договори; извън правомощията на комисиите по провеждането на публичните търгове с определянето на стъпката на наддаване; не е документирано предоставянето на протоколите на комисията на кмета на общината; заповеди на кмета на общината за определяне на спечелили участници не са съобщени на всички заинтересовани лица; договори за отдаване под наем са сключени незаконосъобразно преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на наемател; сключените договори за наем не са вписвани в главните регистри за публична и частна общинска собственост; договори за отдаване под наем не са прекратени от общината, въпреки наличие на законово основание за това.

За провеждането на търгове за отдаване под наем на премествaеми обекти на градското обзавеждане от общинския съвет не са взети решения за провеждането им в нарушение на императивните изисквания на ЗОС.

Участник в търг за нежилищни имоти не е отстранен от комисията при наличие на основания за това; не са приспаднати депозити на спечелили търг кандидати; при неспазен срок за плащане на наемната цена, не е начислена и платена лихва за забава на плащане; от наемателите не е платена таксата за битови отпадъци, в неизпълнение/нарушение на сключените договори.

При публичните търгове за отдаване под наем на земеделски земи (ниви по чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ) базисните цени не са актуализирани от общинския съвет; в заповедите на кмета на общината за откриване на търгове с явно наддаване не са определени съответните категории земя; за имот, обект на отдаване под наем, не е съставен протокол на комисията;

на участници в търговете са приспаднати депозити в по-голям размер от платените за участие в търговете или не са възстановени; при неспазен срок за плащане на наемната цена и др.

При отдаване под наем чрез публичен търг на мери, пасища и ливади по чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ: част от имотите, предмет на отдаване под наем не са включени в решението на общинския съвет за пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване; проведен е публичен търг без общинския съвет да е прието решение за провеждането му; първоначалните наемни цени не са определени в съответствие с утвърдените цени за отдаване под наем на общински пасища и мери в Приложение № 2 към НСУРЗОПФ; наемните цени са определени въз основа на пазарна оценка с изтекъл срок на валидност; съдържание на заповеди на кмета на общината за спечелил участник е в несъответствие с протоколите на комисията.

При отдаване под наем на земеделски земи – мери, пасища и ливади по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ и чл. 37в, ал. 10 и ал. 16 от ЗСПЗЗ без провеждане на публичен търг: от заинтересованите лица не са подадени заявления; заповедите на кмета на общината за определяне на наематели не са съобщени на заинтересованите лица в нарушение на изискванията на АПК и са сключени договори за отдаване под наем преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината; наемните цени не са определени в съответствие с утвърдените цени за отдаване под наем, а въз основа на пазарна оценка с изтекъл срок на валидност; сключените договори за наем не са вписани в главните регистри за публична и частна общинска собственост; от наематели не са спазени срокове за плащане на наемите и не са начислени и платени лихви за забава на плащанията.

При отдаване под наем на жилищни имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг: без законово основание общински жилища са отдадени под наем без решения на общинския съвет за включването им в структурата на общинския жилищен фонд; заповеди на кмета на общината за настаняване са съобщени след законовоопределения тридневен срок в нарушение на изискванията на АПК и са сключени договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината.

По договори за отдаване под наем не е начислена такса за битови отпадъци и не е внесена от наемателите на общинските имоти при неспазване на договорни клаузи. Не са предприети действия за събиране на просрочените вземания от наеми на имоти - общинска собственост.

Установените несъответствия, които са количествено измерими са в общ размер 240 450,90 лв.(проведени търгове за отдаване под наем без приемане на решение на общинския съвет, в резултат на което са сключени договори - 38 891,94 лв.; сключени договори за имоти, които са на територията на кметствата в общината без в състава на комисиите да се включени кметовете на кметствата – 72 132,36 лв.; сключени договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на наемател – 126 703,55 лв.; внесен депозит за участие по-малко – 68,19 лв.; невъзстановени депозити на участници в търгове – 351,35 лв.; приспаднати депозити в по-голям размер от платените за участие в търговете или не са възстановявани по основните договори за наем или на неспечелилите участници – 1 115,07 лв.; неначислени и неплатени лихви за забава на плащанията на наеми – 288,03 лв.; неплатена такса за битови отпадъци от наемателите – 900,41 лв.), които са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите несъответствия са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). Състоянието на СФУК при управлението на имоти - общинска собственост е лошо.

III. Разпореждане с имоти – общинска собственост

1. Разпореждане с имоти - общинска собственост след провеждане на публичен търг

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, НУПРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са проведени три публични търга за разпореждане с имоти - общинска собственост (2019 г. – два и 2020 г. – един)[1584], които са проверени при одита.

1.1. При одита е установено съответствие при провеждането на публичните търгове с изискванията на правната рамка по отношение на:

а) за провеждането на публичните търгове с явно наддаване по реда на Глава VII от НУПРОИ са приети решения от 27.03.2019 г., 20.09.2019 г. и 24.06.2020 г. на общинския съвет[1585] в съответствие с чл. 35, ал. 1 от ЗОС и чл. 34, ал. 1 от НУПРОИ. В съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, с решенията общинският съвет са определени първоначалните тръжни цени, които не са по-ниски от определената пазарна оценка и от данъчната оценка;

б) издадени са заповеди от кмета на общината[1586] за откриване на процедурите за търг. Заповедите съдържат: описание на имотите, вида на търга, начална тръжна цена; начин и срок на плащане, дата, място и час на провеждане на търга, размера на депозита за участие, деня и часа за провеждане на повторен търг, размера и начина на плащане на цената за получаване на тръжната документация, мястото където тръжната документация може да се получи, в съответствие с чл. 63, ал.1 от НУПРОИ. В съответствие с чл. 63, ал. 3 от НУПРОИ, със заповедите са утвърдени и тръжните документации, включващи изчерпателен списък на документите, които следва да бъдат представени от кандидатите, условията за оглед на обектите и крайния срок за приемане на заявления за участие;

в) заповедите за откриване на процедурите за търг са обявени на видно място в сградата на общинска администрация и на интернет страницата на общината най-малко 15 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие в публичния търг, в съответствие с чл. 65 от НУПРОИ;

г) от кмета са назначени комисии със заповеди[1587], които се състоят от не по-малко от трима членове, като в техния състав са включени: юрист, икономист и общински съветник, в съответствие с основание чл. 63, ал. 4 от НРПУРОИ;

д) в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС, чл. 112, буква „а“ ЗС и чл. 4, буква „а“ от ПВп, договорите[1588] за продажба на имотите са вписани в Служба по вписванията - гр. Харманли;

е) всички имоти са отписани от актовите книги на общината със заповеди на кмета[1589], в съответствие с чл. 64, ал. 1 от ЗОС.

1.2. Съгласно чл. 60, ал. 1 от ЗОС, при промяна на характера на собствеността от публична в частна или обратно се съставя нов акт, като това обстоятелство се отбелязва в новия и в стария акт и в регистрите.

[1584] Одитно доказателство № IV-163
[1585] Решения №№ 648 от 27.03.2019 г., 709 от 20.09.2019 г. и 163 от 24.06.2020 г.
[1586] Одитни доказателства №№ IV-165, IV-166 и IV-167
[1587] Заповеди №№ РД-365 от 25.04.2019 г., РД-1744 от 16.10.2019 г. и РД-1247 от 22.07.2020 г.
[1588] Договори №№ 497 от 14.05.2019 г., 768 от 06.08.2020 г. и 748 от 31.10.2019 г.
[1589] Заповеди №№ РД-461 от 23.05.2019 г., РД-1349 от 17.08.2019 г. и РД-1843 от 07.11.2019 г.

С решение от 20.09.2019 г. на общинския съвет[1590] е възложено на кмета на общината откриването на процедура за продажба, чрез публичен търг с явно наддаване по реда на чл. 35, ал. 1 от ЗОС за имот, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 77181.10.5.1.7 с площ 210 кв. м. в гр. Харманли, актуван с Акт за публична общинска собственост № 863 от 27.02.2001 г.

С Решение № 123 от 30.04.2008 г. на общинския съвет е извършена промяната на характера на собствеността от публична в частна. След тази промяна не е съставен нов акт за частна общинска собственост, с което е нарушен чл. 60, ал. 1 от ЗОС[1591].

1.3. В Заповед № 365 от 25.04.2019 г. на кмета на общината[1592] за определяне състава на комисията за провеждане на търг с явно наддаване за имоти на територията на кметство в с. Славяново не е включен съответният кмет на кметство или определен от него служител.

Нарушени са императивните разпоредби на чл. 8, ал. 7 от ЗОС, тъй като съставът на комисията за провеждане на търга не отговаря на изискванията на ЗОС[1593]. В резултат на проведения търг н е сключен Договор № 497 от 14.05.2019 г., на стойност 5 100,90 лв.

Причината е формално осъществяване на контрола за законосъобразност от юрист при издаването на заповедта на кмета на общината.

1.4. В протоколите на комисиите по провеждането на всички три публични търга[1594] е документирано, че стъпката за наддаване е определена от комисията.

Определените от комисията стъпки за наддаване, посочени в протоколите на тръжните комисии не се съдържат в заповедите на кмета на общината[1595] за обявяване на търговете[1596].

Определянето на стъпката за наддаване е извън компетентностите на комисията, тъй като тя е помощен орган, т.е. само подпомага кмета на общината при изпълнение на неговото правомощие. Нарушен е чл. 35, ал. 1 от ЗОС.

Причината за нарушението е несъответствие на чл. 68 от НУПРОИ с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен - ЗОС (*описано в Част Трета, Раздел I, констатацията по т. 1.6 от одитния доклад)*.

1.5. Съгласно чл.73, ал. 1 от НУПРОИ, след закриването на търга комисията изготвя протокол за резултатите от него. Протоколът се подписва от членовете ѝ и се предоставя на кмета на общината.

За трите публични търгове не е документирано предоставянето на протоколите на кмета на общината, в несъответствие с чл. 73, ал. 1 от НУПРОИ.

1.6. Въз основа на резултатите от търговете със заповеди на кмета на общината[1597] са определени участниците, спечелили търговете, плащането на достигнатата тръжна цена и размерът на данъка при възмездно придобиване на имущество в съответствие с чл. 35, ал. 6 от ЗОС и чл. 74, ал. 1 от НУПРОИ.

При извършената проверка е установено:

[1590] Решение № 709 от 20.09.2019 г

[1591] Одитно доказателство № IV-176

[1592] (обект 1 и обект 2) по Заповед № 314 от 09.04.2019 г. за откриване на търг

[1593] Одитно доказателство № IV-165

[1594] Заповеди за откриване на търг №№: РД-314 от 09.04.2019 г.; РД-1701 от 30.09.2019 г. и РД-943 от 06.07.2020 г. на кмета на общината

[1595] Заповеди за откриване на търг №№: РД-314 от 09.04.2019 г.; РД-1701 от 30.09.2019 г. и РД-943 от 06.07.2020 г. на кмета на общината

[1596] Одитни доказателства №№ IV-165, IV-166 и IV-167

[1597] Заповеди №№ РД-369 от 25.04.2019 г., РД-1252 от 22.07.2020 г. и РД-1748 от 16.10.2019 г.

а) Заповед РД-369 от 25.04.2019 г. и Заповед № 370 от 25.04.2019 г. на кмета на общината[1598] са връчени, лично чрез подписване на декларация на същата дата, на единствения участник за обект 1 и обект 2 и спечелил търга[1599] ;

б) Заповед № РД-1748 от 16.10.2019 г. на кмета на общината[1600] е връчена на същата дата на спечелилия участник, лично чрез подписване на декларация[1601].

Тридневният срок за съобщаването ѝ на заинтересованите лица изтича на 19.10.2019 г. Заповедта не е връчена на втория участник;

в) Заповед РД-1252 от 22.07.2020 г. на кмета на общината[1602] е връчена на същата дата на спечелилия участник лично, чрез подписване на декларация[1603].

Тридневният срок за съобщаването ѝ на заинтересованите лица изтича на 25.07.2020 г. Заповедта не е връчена на останалите двама участника в търга;

Нарушен е чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.) и чл.74, ал. 3 от НУПРОИ, Нарушено е правото на участниците в търга да оспорват административният акт и същият не е влязъл в сила спрямо тях, тъй като не им е връчен/съобщен, съответно те биха могли да го оспорват по реда на АПК от момента на узнаването за издаването му.

Независимо, че заповедите на кмета на общината не са връчени на останалите участници в два търга[1604], са сключени Договори № 748 от 31.10.2019 г. и № 768 от 06.08.2019 г., на обща стойност 145 819,20 лв., за продажба с кандидатите, класирани на първо място. Нарушен е чл. 90, ал.1 във връзка с чл. 149, ал. 1 от АПК. Административният акт – заповедите на кмета на общината за определяне на купувач са изпълнени преди да са влезли в сила, т.к. са сключени договори.

Причините за установените нарушения/несъответствия при разпореждането с имоти – общинска собственост след провеждането на търг са липсата на писмено въведени контролни процедури върху изпълнението на дейностите от изследвания процес, в резултат на което са установени несъответствия с правната рамка.

Разпореждането с имоти – общинска собственост след провеждането на публичен търг е осъществено в нарушение на законовите изисквания: в състава на комисията по провеждането на търг не е включен кмета на кметството в с. Славяново и заповедите на кмета на общината за обявяване на спечелилите търговете са изпълнени преди влизането им в сила. В резултат на това незаконосъобразно са сключени три договора, на обща стойност 150 920,10 лв.

2. Разпореждане с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, НУПРОИ, НСУРЗОПФ, Наредбата за общинските жилища, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

[1598] Търг по Заповед № 314 от 09.04.2019 г. на кмета на общината
[1599] Одитно доказателство № 165
[1600] Търг по Заповед № 1701 от 30.09.2019 г. на кмета на общината
[1601] Одитно доказателство № 166
[1602] Търг по Заповед № 943 от 06.07.2020 г. на кмета на общината
[1603] Одитно доказателство № 167
[1604] по Заповеди № 1701 от 30.09.2019 г. и № 943 от 06.07.2020 г. на кмета на общината

2.1. Продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда

През 2020 г. са сключени два договора за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда, които са проверени при одита[1605].

2.1.1. При проверката е установено, че в съответствие с изискванията на правната рамка:

а) имотите, предназначени за продажба през 2020 г., са включени в Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2020 г.[1606], в съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС;

б) пазарните цени на имотите са определени от общинския съвет въз основа на оценка, изготвена от лицензиран оценител. Определените пазарни оценки на имотите са по-високи от данъчната им оценка, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 42, ал. 1 от НУПРОИ;

в) на основание решенията на общинския съвет са издадени Заповеди № РД-618 от 15.06.2020 г. и № РД-1333 от 07.08.2020 г. на кмета на общината за прекратяване на съсобствеността, които са съобщени на заинтересованите лица съответно на 15.06.2020 г. и 10.08.2020 г. лично, чрез подписване на декларация, в тридневния срок по чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.)[1607];

г) сключени са Договори № 654 от 30.06.2020 г. и № 784 от 24.08.2020 г.[1608] за продажба на земята със собствениците на сградите, след изтичане на срока за обжалване на заповедите и влизането им в сила и плащанията, в съответствие с чл. 90 от АПК, чл. 35, ал. 6 от ЗОС и чл. 43, ал. 3 от НУПРОИ;

д) договорите са вписани в Службата по вписванията - гр. Харманли в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС;

е) от кмета на общината са издадени заповеди за отписване на продадените имоти от актовите книги, в съответствие с чл. 64, ал. 1 от ЗОС.

2.1.2. Съгласно чл. 42, ал. ал. 1 и 2 от НУПРОИ, продажба на земя – частна общинска собственост на собственик на законно построена върху нея сграда, се извършва от кмета на общината без търг или конкурс, по пазарни цени, въз основа на решение на общинския съвет. Производството започва с подаване на писмено искане от собственика на сградата до кмета на общината.

За продажбата на общински имот по Заповед № РД- 1333 от 07.08.2020 г. и Договор № 784 от 24.08.2020 г. не е подадено искане от собствениците на имота до кмета на общината за закупуване на земя – частна общинска собственост, в несъответствие с чл. 42, ал. 2 от НУПРОИ[1609].

Причина за несъответствието е липсата на писмено определен ред и контролни процедури при закупуване на общинска земя от собственика на законно построена сграда върху нея и неосъществяването на ефективен контрол при издаването на заповедта на кмета на общината.

Продажбата на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда е осъществена в частично съответствие с правната рамка и договорите.

[1605] Одитно доказателство № IV-164

[1606] Решения № № 157 от 27.05.2020 г. и 189 от 29.07.2020 г. на общинския съвет

[1607] Одитни доказателства №№ IV-171 и IV-174

[1608] Одитни доказателства №№ IV-171 и IV-174

[1609] Одитно доказателство № IV-176

2.2. Продажба на общински жилища

През 2020 г. е сключен един договор за продажба на общинско жилище, който е проверен при одита.

При извършената проверка за съответствие на продажбата с изискванията на Наредбата за общинските жилища е установено[1610]:

а) имотът, предназначен за продажба през 2020 г., е включен в Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2020 г. с решение на общинския съвет, в съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС[1611];

б) постъпило е искане за закупуване на общинско жилище[1612], в съответствие с чл. 47 от ЗОС и чл. 40, ал. 1, т. 6 от Наредбата за общинските жилища;

в) пазарната цена на имота е определена въз основа на пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител. Определената пазарна оценка на имота е по-висока от данъчната му оценка[1613], в съответствие с чл. 47, ал. 2 от ЗОС и чл. 39, ал. 2 от Наредба за общинските жилища;

г) въз основа на решението на общинския съвет[1614] е издадена Заповед № РД-1652 от 10.11.2020 г. на кмета на общината за определяне на купувач. Заповедта е връчена на 11.11.2020 г., лично, чрез подписване на декларация при спазване на срока, определен в чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.);

д) сключен е Договор № 850 от 25.11.2020 г.[1615] за продажба на недвижим имот, след изтичане на срока за обжалване на заповедта и влизането ѝ в сила и заплащането на стойността на договора, данъци и разходите за оценка в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК, чл. 35, ал. 6 от ЗОС и чл. 41, ал. 2 от Наредба за общинските жилища;

е) договорът е вписан в Службата по вписванията - гр. Харманли в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС;

ж) от кмета на общината е издадена заповед за отписване[1616] на продадения имот от актовите книги, в съответствие с чл. 64, ал. 1 от ЗОС.

Продажбата на общинско жилище е осъществена в съответствие с правната рамка и договорите.

2.3. Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица

През 2020 г. е сключен един договор за прекратяването на съсобственост върху имоти между общината и физически лица, който е проверен при одита.

При проверката е установено, че в съответствие с изискванията на правната рамка:

а) инициативата за сделката е на лицата съсобственици чрез подадени заявления[1617], в съответствие с чл. 45, ал. 3 от НУПРОИ;

б) прието е решение на общинския съвет[1618] за прекратяване на съсобствеността, в съответствие с чл. 45, ал. 3 от НУПРОИ;

в) издадена е Заповед № РД-47 от 03.01.2020 г. на кмета на общината за прекратяване на съсобствеността, която е съобщена на заинтересованото лице на 06.01.2020 г. (с препоръчано писмо), в срока по чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.);

г) определената пазарна оценка на продавания общински дял е по-висока от данъчната

[1610] Одитно доказателство № IV-172
[1611] Решение № 302 от 29.03.2017 г. на общинския съвет
[1612] искане Вх. № ОХ-05-2155/16.09.2020 г.
[1613] данъчна оценка и пазарна оценка
[1614] Решение № 212 от 28.10.2020 г. на общинския съвет
[1615] Одитно доказателство № IV-172
[1616] Заповед № РД-1703 от 01.12.2020 г.
[1617] заявление от съсобствениците с вх. № ОХ-05-2912/25.12.2019 г.
[1618] Решение № 54 от 18.12.2019 г. на общинския съвет

оценка в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС;

д) сключен е Договор № 26 от 22.01.2020 г.[1619] за прекратяване на съсобствеността след изтичане на срока за обжалване на заповедта на кмета на общината и влизането ѝ в сила, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК, и след извършване на плащанията;

е) договорът е вписан в Службата по вписванията - гр. Харманли в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС;

ж) продадените общински дялове са отписани от актовите книги[1620].

Разпоредителните действия по прекратяването на съсобственост (делба) върху имоти - общинска собственост са извършени в съответствие с действащата през одитирания период правна рамка.

2.4. Учредяване на възмездно право на строеж по чл. 34, ал. 6 от ЗОС

Съгласно чл. 34, ал. 6 от ЗОС, учредяването на ограничени вещни права върху обекти - публична общинска собственост, се извършва при условия и по ред, определени в закон.

Съгласно чл. 62, ал. 2 от Закон за енергетиката (ред. ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г.), когато изграждането или разширението на обектите по ал. 1 (площадкови енергийни обекти, както и на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия или на части от тях и на свързаните с производството съоръжения и площадки за депониране на производствени отпадъци) се извършва върху имот - общинска собственост, компетентните общински органи учредяват в полза на лицето, което ще изгражда и експлоатира енергийния обект, възмездно право на строеж върху земята по реда на Закона за общинската собственост без търг или конкурс.

През одитирания период са сключени три договора за учредяване на възмездно право на строеж (2019 г. – два и 2020 г. - един), които са проверени при одита.

2.4.1. При проверката е установено, че в съответствие с изискванията на правната рамка[1621]:

а) приети са решения на общинския съвет[1622] за учредяване на възмездно право на строеж в недвижими имоти публична общинска собственост за изграждане на трансформаторни постове в съответствие с чл. 47, ал. 4 от НУПРОИ;

б) пазарната цена на имотите е определена от общинския съвет въз основа на пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, която е по-висока от данъчната оценка на имота в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС (и чл. 33, ал. 1 от НУПРОИ;

в) издадени са Заповеди № РД-306 от 03.04.2019 г., № РД-452 от 20.05.2019 г. и № РД-1654 от 11.11.2020 г. на кмета на общината за учредяване на възмездно право на строеж в недвижим имот, които са съобщени на заинтересованите лица лично, чрез подписване на декларации в деня на издаване на заповедите, в срока по чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.);

г) сключени са Договори № 489 от 30.04.2019 г., № 570 от 13.06.2019 г. и № 851 от 30.11.2020 г.[1623] за учредено възмездно право на строеж в поземлен имот – общинска собственост, след изтичане на срока за обжалване на заповедите и влизането им в сила и след и сред извършване на плащанията в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК, чл. 35, ал. 6 от ЗОС и чл. 43, ал. 3 от НРПУРОИ;

д) договорите са вписани в Службата по вписванията - гр. Харманли в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС.

[1619] Одитно доказателство № IV-173

[1620] Заповед № РД-282 от 05.02.2020 г. за отписване на имота

[1621] Одитни доказателства №№ IV-168, IV-169 и IV-170

[1622] Решения № № 654 от 27.03.2019 г., 662 от 24.04.2019 г. и 211 от 28.10.2020 г.

[1623] Одитни доказателства №№ IV-168, IV-169 и IV-170

2.4.2. Учреденото възмездно право на строеж в трите недвижими имота - публична общинска собственост не са включени в Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2019 г. и 2020 г. в несъответствие чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС. Причината е неосъществяването на контрол от директора на дирекция ОСУТ при изготвянето на годишните програми. Невключването на имотите в програмата не е основание за недействителност/нищожност на договорите, но то показва, че програмата не е била актуализирана текущо и е необходимо планирането на дейността в този аспект да бъде подобрено[1624].

2.4.3. Съгласно чл. 41, ал. 4 от ЗОС, в общината се създава и поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост. В регистъра се вписват данни за имотите според акта за собственост, по видове разпоредителни сделки.

Учреденото възмездно право на строеж в недвижим имот, за изграждане на трафопост в с. Дрипчево[1625] въз основа на Договор № 851 от 30.11.2020 г. не е вписано в публичния регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост, в несъответствие с чл. 41, ал. 4 от ЗОС[1626].

Учредяването на възмездно право на строеж е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

2.5. Продажба на имот публична общинска собственост чрез дарение

През 2020 г. е сключен един договор за дарение, за който е установено, че в съответствие с изискванията на правната рамка:

а) с Решение № 560 от 26.09.2018 г. на общинския съвет е дадено съгласие за безвъзмездно прехвърляне на собствеността на 24 бр. язовири - публична общинска собственост на държавата, в т.ч. и язовир[1627] в землището на с. Лешниково.

С Решение № 86 от 12.02.2020 г. е отменено решението от 26.09.2018 г. на общинския съвет и е променен списъка на язовирите предложени за безвъзмездно прехвърляне[1628]. С решението, е упълномощен кметът на Община Харманли да предприеме всички фактически и правни действия по изпълнение на взетите решения, както и да внесе в Министерството на икономиката мотивирано предложение за промяна собствеността и предоставяне безвъзмездно на държавата на изброените язовири, в т.ч. и процесния язовир, в съответствие с изискванията на чл. 35, ал. 6 от ЗОС;

б) въз основа на решението на общинския съвет, от кмета на общината на 06.03.2020 г.[1629] е внесено до областния управител мотивирано предложение за промяна на собствеността на язовира, с приложено решението на общинския съвет и акт за общинска собственост за язовира в съответствие с чл.19а от Закона за водите (ЗВ, ред. ДВ, бр. 61 от 2019 г., в сила от 02.08.2019 г.). Копие от документите са изпратени и на министъра на икономиката;

в) прехвърлянето на собствеността е извършено чрез договор за дарение, сключен между кмета на общината, чиято собственост е язовирът, и областния управител. Сключен е Договорът за дарение от 26.06.2020 г. в 14-дневен срок от уведомяването - 06.03.2020 г. Препис

[1624] Одитно доказателство № IV-176

[1625] със застроена площ 6.3 кв. м., ведно със сервитутното право на прилежащата към него зона с площ 43.4 кв. м., с. Дрипчево, целият с площ 1916 кв. м., АЧОС №969/18.07. 2001 г. Договор № 851 от 30.11.2020 г.

[1626] Одитно доказателство № IV-177

[1627] ПИ № 43548.41.22 по КВС, с площ от 35 822 кв.м.

[1628] Решение № 86 от 12.02.2020 г. на общинския съвет

[1629] Писмо изх. № 08-02-53 от 06.03.2020 г. до областния управител

от вписания договор е предоставен на изпълнителния директор на Държавно предприятие „Управление и стопанисване на язовири“, в съответствие с чл. 19б, ал. 2 от ЗВ[1630];

г) за предаването на имота е назначена комисия и с протокол от 24.09.2020 г. имотът е предаден на Областната администрация – Хасково.

Разпореждането с имот - публична общинска собственост, чрез дарение, е осъществено в съответствие с правната рамка и договора.

3. Планирани и реализирани приходи от разпореждане с имоти – общинска собственост по бюджета на общината

3.1. В Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2019 г. са предвидени приходи в размер 438 987 лв.[1631] от имотите, които общината има намерение да предложи за продажба. В течение на годината в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти – общинска собственост с решения на общинския съвет е актуализирана годишната програма за 2019 г. в съответствие с чл. 8, ал. 9, изречение второ от ЗОС.

Към 31.12.2019 г. са реализирани приходи от разпореждане с имоти-общинска собственост в общ размер 129 927,65 лв.[1632], които надвишават с 52,72 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2019 г.

3.2. В Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2020 г. са предвидени приходи в размер 438 987 лв.[1633] от имотите, които общината има намерение да предложи за продажба.

В течение на годината в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти – общинска собственост с решение/я на общинския съвет е актуализирана годишната програма за 2020 г. в съответствие с чл. 8, ал. 9, изречение второ от ЗОС.

Към 31.12.2020 г. реализираните приходи от разпореждане с имоти-общинска собственост са 61 262,52 лв.[1634], неизпълнението е с 18,32 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2020 г.

Планирането и реализирането на приходите от разпореждане с имоти – общинска собственост по бюджета на общината е в съответствие с правната рамка и договорите.

4. Отписване на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите, в т.ч. от счетоводните регистри.

В съответствие с изискванията на чл. 62, ал. 3 от ЗОС, върху акта за общинска собственост на имот, който е престанал да бъде собственост на общината, е отбелязан, че е имотът е отписан и основанието за отписването му от актовите книги за общинска собственост.

Всички имоти, обект на разпореждане през одитирания период са отписани от счетоводните регистри в съответствие с изискванията на ЗОС и чл. 26, ал. 4 от Закона за счетоводството[1635].

Отписването на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите, в т.ч. от счетоводните регистри е в съответствие с правната рамка.

[1630] Одитно доказателство № IV-175
[1631] Одитно доказателство № IV-13
[1632] Одитни доказателства №№ IV-4, IV-163 и IV-164
[1633] Одитно доказателство № IV-14
[1634] Одитни доказателства №№ IV-5, IV-163 и IV-164
[1635] Одитни доказателства №№ IV-165 - IV-175

Обобщена оценка за съответствието в под-областта

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти – общинска собственост са осъществени в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Установени са несъответствия с правната рамка и договорите, свързани с: не е съставен нов акт за частна общинска собственост при промяна на характера на собствеността от публична в частна; в заповед на кмета на общината за определяне състав на комисия за провеждане на търг с явно наддаване не е включен съответния кмет на кметство или определен от него служител; не е документирано предоставянето на протоколите на кмета на общината; заповедите на кмета за определяне на спечелил участник не са връчени на всички заинтересовани лица; сключени са договори преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината за определяне на купувач.

Разпореждането с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: за продажбата на общински имот не е постъпило искане за продажбата, от собствениците на законно построената върху нея сграда; договори за учредяване на ограничени вещни права върху обекти - публична общинска собственост не са включени в годишните програми; разпоредителни сделки не са вписани в публичния регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 150 920,10 лв. (сключени договори за имоти, които са на територията на кметствата в общината без в състава на комисиите да с включени кметовете на кметствата – 5 100,90 лв.; сключени договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на купувач – 150 920,10 лв.) и са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст). Оценката за състоянието на СФУК при разпореждането с имоти – общинска собственост е лошо.

IV. Изпълнение на договори за концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са: АПК; ЗЗД; Закона за концесиите (ЗК); ЗФУКПС; Наредба за мониторинга, управлението и контрола на концесиите (НМУКК); договорите.

През одитирания период са изпълнявани два договора за концесии на обекти - публична общинска собственост, чието изпълнение е проверено при одита.

1. Изпълнение на договор за „Доизграждане и експлоатация на два броя тенис-кортове и прилежащ терен в Градски парк“, гр. Харманли[1636]

Договорът е сключен от Община Харманли на 01.07.1999 г., за срок от 15 г., считано от датата на влизане в сила на този договор. Към него са сключени два анекса от 25.01.2002 г. и 24.03.2004 г.[1637]. С Решение № 566 от 20.12.2001 г. на общинския съвет и Анекс № 1 от 25.01.2002 г. срокът на концесията е удължен на 35 години.

При извършената проверка за съответствие на изпълнението концесионните задължения с правната рамка и договора е установено:

а) съгласно т. 2.2 от Анекс № 1 от 25.01.2002 г., годишната концесионна такса остава 2 510 лв. до края на концесионния срок, която съгласно концесионния договор се заплаща както

[1636] Одитни доказателства №№ IV-178 и IV-179

[1637] Анекс № 1 от 25.01.2002 г.; Анекс № 2 от 24.03.2004 г.

следва: половината или 1 255 лв. до 30 юни, а останалите 50 на сто до 30 декември, коригирани с процента на инфлация, определен от НСИ, в следствие на което:

Размерът на начисленото концесионното възнаграждение за 2019 г. е 4 629,62 лв. (с ДДС). Увеличението на концесионната вноска е в резултат на корекцията му с годишния процент инфлация определен от НСИ, в съответствие с т. 2, изречение второ от Анекс № 1 от 25.01.2002 г. към договора. Концесионната вноска е платена в пълен размер.

За 2020 г. начисленото концесионно възнаграждение е 4 805,54 лв. (с ДДС). Увеличението на концесионната вноска е в резултат на корекцията му с годишния процент инфлация определен от НСИ, в съответствие с т. 2, изречение второ от Анекс № 1 от 25.01.2002 г. към договора. Концесионната вноска е платена в пълен размер при спазване на договорения срок;

б) през одитирания период от концесионера е водено аналитично счетоводно отчитане за предоставяните услуги и другите стопански дейности и годишните финансови отчети за 2019 г. и 2020 г. са заверени от регистриран одитор по Закона за независимия финансов одит, в съответствие с чл. 129 от ЗК;

в) в съответствие с чл. 17.2 от договора е създаден концесионен съвет- договорен орган по концесии, изграден от пропорционално представени представители на концедента и концесионера [1638]

г) в съответствие с чл. 3 от договора, от концесионера са изградени съоръжения и същите се поддържат;

д) за одитирания период от общината не са подавани заявки за безплатно ползване на двата тенис корта за общоградски мероприятия, каквато възможност е договорена в чл. 3, тире девет от договора;

е) за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г., предоставеното на концесия имущество – публична общинска собственост не е застраховано от концесионера, в нарушение на чл. 9, ал. 1 и ал. 4 от ЗОС [1639]. Причината е липсата на ефективен контрол от страна на концедента и липсата на писмено въведени контролни дейности. Допуснат е риск от финансови загуби за общината при евентуално настъпили щети;

2. Изпълнение на Договор за концесия № 388 от 10.06.2015 г., за услуга с предмет „Управление и стопанисване на Градска градина – Харманли“[1640]

Договорът е сключен за срок от 15 г., считано от датата на подписване на договора. Сключени са шест допълнителни споразумения[1641].

При извършената проверка за съответствие на изпълнението концесионните задължения с правната рамка и договора е установено:

а) съгласно чл. 19, ал. 2 от договора, размерът на годишното концесионното възнаграждение е 4 320 лв. (12 месеца х 360 лв.), а съгласно ал. 3 - годишното концесионно възнаграждение се плаща в срок до 31 януари на годината, за която е дължимо.

Размерът на начисленото концесионното възнаграждение за 2019 г. е 5 478,52 лв. (с ДДС), а за 2020 г. - 5 686,70 лв. (с ДДС). Увеличението на концесионната вноска е в резултат на корекцията му с положителното изменение на индекса на цените и инфлацията на НСИ, в съответствие с чл. 19, ал. 1 от договора.

Концесионните вноски са платени в пълен размер при спазване на определения срок;

б) през одитирания период от концесионера е водено аналитично счетоводно отчитане за предоставяните услуги и другите стопански дейности и годишните финансови отчети за

[1638] Одитно доказателство № IV-179
[1639] Одитно доказателство № IV-182
[1640] Одитно доказателство № IV-180
[1641] Одитно доказателство № 6 бр. споразумения

2019 г. и 2020 г. са заверени от регистриран одитор по Закона за независимия финансов одит, в съответствие с чл. 129 от ЗК и чл. 17 от договора;

в) в съответствие с чл. 23, ал. 1, т. 1 - т. 5 от договора, от концесионера са изпълнени уговорените задължения да възстанови, осъвремени и осигури нормалното функциониране на обекта (плувен комплекс, летен бар и ресторант, детски център, съоръжения за детски игри, павилиони за търговска дейност, фитнес комплекс, градина, разсадник, изграждане на паркинг и нова детска площадка, поливна и осветителна система и др.), чието изпълнение е документирано в констативен протокол от комисия, назначена от кмета на общината;

г) съгласно чл. 25, т. 8 от договора, концесионерът е длъжен да предоставя безплатно до 20 часа на месец плувния басейн.

През одитирания период от Община Харманли са организирани спортно-увеселителни занимания на децата от общината[1642], в съответствие с чл. 25, т. 8 от договора;

д) през одитирания период концесионерът е сключил трудови договори в съответствие с чл. 25, т. 13 от договора[1643];

е) от концесионера не е осигурена охрана на обекта на концесията, гарантираща обществения ред на територията на комплекса в неизпълнение на клаузата в чл. 24 от договора[1644];

ж) за одитирания период предоставеното на концесия имущество – публична общинска собственост, не е застраховано, в нарушение на чл. 9, ал. 1 и ал. 4 от ЗОС и чл. 25, т. 14 от договора;

3. Съгласно чл. 40, ал. 3 от ЗК, кметът на общината изпълнява правомощията на концедент, както и извършва мониторинг и контрол на сключените от него концесионни договори, изготвя и внася за одобрение в общинския съвет годишни отчети относно изпълнението на включените в плана за действие за общинските концесии проекти и на сключените от него концесионни договори и публикува в НКР плана за действие за общинските концесии.

Съгласно чл. 131, ал. 1 от ЗК, при изпълнение на концесионния договор, концедентът извършва мониторинг и контрол на изпълнението на задълженията на страните по договора, както и одит на концесионера. За целта концесионерът изпраща на концедента отчет за изпълнението на концесионния договор в срок и със съдържание, определени с договора.

Съгласно чл. 132, ал. 1 от ЗК, определеното от концедента длъжностно лице ежегодно, в срок до 30 септември, представя в НКР информация за изпълнението на концесионния договор за предходната година по образец, който се поддържа на интернет страницата на НКР.

При одита е установено:

а) със заповед на кмета на общината не е оправомощено конкретно длъжностно лице, което ежегодно, в срок до 30 септември, представя в Националния концесионен регистър (НКР) информация за изпълнението на концесионните договори за предходната година, по образец, който се поддържа на интернет страницата на НКР, в нарушение на чл. 132, ал. 2 и 193, ал. 1 от ЗК[1645].

По време на одита със Заповед № РД-1549 от 23.09.2021 г. на кмета на общината[1646] е оправомощено конкретно длъжностно лице, което да представя информация в НКР;

б) за одитирания период в НКР е вписана информация за изпълнението на двата концесионни договора, в съответствие с чл. 193, ал. 3 и ал. 4 от ЗК;

[1642] Одитно доказателство № IV-180
[1643] Одитно доказателство № IV-180
[1644] Одитно доказателство № IV-180
[1645] Одитно доказателство № IV-182
[1646] Одитно доказателство № IV-181

в) в съответствие с чл. 18 от НМУКК, през 2019 г. от кмета на общината е издадена заповед от 10.05.2019 г.[1647], с която е назначена комисия за извършване на текущ контрол по изпълнението на задълженията на концесионерите по концесионните договори на територията на общината;

ва) през 2019 г. и 2020 г. от служителите, определени със заповедта на кмета на общината са извършени проверки по изпълнението на Договора за концесия № 388 от 10.06.2015 г., за услуга с предмет „Управление и стопанисване на Градска градина – Харманли“.

За резултатите от проверките са съставени са констативни протоколи. С протокола от 10.05.2019 г. от комисията са дадени предписания за изпълнение, свързани с: почистване на тревните площи, подмяна на счупени дъски на пейки, обезопасяване на дупки, оформяне на дървета, храсти и др. С протокол от 31.05.2019 г. от комисията е установено, че предписанията са изпълнени в дадения срок. С протокола от 28.04.2020 г. от комисията са дадени предписания за изпълнение, свързани с почистване на алеите от растителност, окосяване на тревните площи и оформяне на храсти. С протокол от 15.05.2020 г. от комисията е установено, че предписанията са изпълнени в дадения срок [1648]. Изпълнени са изискванията на чл. 131, ал. 1 от ЗК, чл. 18 от НМУКК и заповедта на кмета на общината.

В протоколите на комисията за извършените проверките по изпълнението на договора не е установено/документирано, че от концесионера не е осигурена охрана на обекта на концесията, гарантираща обществения ред на територията на комплекса в неизпълнение на клаузата в чл. 24 от договора (констатацията по т. 2, буква „е“) и в резултат на това не са предприети последващи действия от страна на концедентът;

вб) през 2019 г. и 2020 г. не са извършвани проверки по изпълнението на договора за концесия за „Доизграждане и експлоатация на два броя тенис-кортове и прилежащ терен в Градски парк“ от 01.07.1999 г., в нарушение на чл. 131, ал. 1 от ЗК, чл. 18 от НМУКК и заповедта на кмета на общината[1649].

4. За 2019 г. и 2020 г., от кмета на общината, в качеството му на концедент, са изготвени и внесени в общинския съвет отчети за изпълнението на двата концесионни договора, в съответствие с чл. 40, ал. 3, т. 3 и т. 4 и чл. 132, ал. 2 от ЗК. Годишните доклади са приети от общинския съвет съответно с Решения № № 89 от 12.02.2020 г. и 276 от 24.02.2021 г., в съответствие с чл. 40, ал. 2, т. 2 от ЗК.

5. Съгласно чл. 13, ал. 1 от ЗФУКПС, ръководителите на организациите по чл. 2 въвеждат контролни дейности, включващи писмени политики и процедури, създадени да дават разумна увереност, че рисковете са ограничени в допустимите граници, определени в процеса на управление на риска.

В чл. 31, т. 3, буква “п“ от УПОА са вменени функции на дирекция ОСУТ за провеждане на процедурите по предоставяне на концесии върху общински имоти и контролирането по изпълнението на сключените договори.

През одитирания период писмено не са въведени правила/процедури за осъществяване на мониторинг и контрол на изпълнението на сключените концесионни договори. През одитирания период не е извършена оценка на риска[1650].

[1647] № 403 от 10.05.2019 г.
[1648] Одитно доказателство № 180
[1649] Одитно доказателство № IV-182
[1650] Одитно доказателство № IV-182

Причините за установените нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са липсата на писмено въведени контролни дейности, които да минимизират риска и предотвратят несъответствия с правната рамка.

Изпълнението на сключените от общината договори за концесия през одитирания период е извършено в частично съответствие с правната рамка в някои съществени аспекти.

Обобщена оценка за съответствието в под-областта

Изпълнението на договори за концесии за ползване на обекти – публична общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка и договорите.

Установени са несъответствия с правната рамка и договорите: със заповед на кмета на общината не е оправомощено конкретно длъжностно лице, което ежегодно да представя в НКР; по двата договора за концесия предоставеното имущество – публична общинска собственост не е застраховано; по концесионен договор за „Управление и стопанисване на Градска градина – Харманли“ не е осигурена охрана; през 2019 г. и 2020 г. не са извършвани проверки по изпълнението на договора за концесия за „Доизграждане и експлоатация на два броя тенис-кортове и прилежащ терен в Градски парк“; писмено не са въведени правила/процедури за осъществяване на мониторинг и контрол на изпълнението на сключените концесионни договори.

Установените несъответствия са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК при изпълнението на договорите за концесия не е достатъчно ефективна.

Глава пета

Управление и разпореждане с имоти- общинска собственост в Община Ямбол

I. Актове на общински съвет и вътрешни актове

Съгласно ЗОС, придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинската собственост се извършва под общо ръководство и контрол на общинския съвет.

Актовете на общинския съвет (наредби) са публикувани на интернет страницата на общината в главно меню Общински съвет/Нормативни документи/Наредби[1651]. Актовете на общинския съвет са оповестени на местната общност в съответствие с изискванията на чл. 22, ал. 2 от ЗМСМА.

1. Наредба по чл. 8, ал. 2 от ЗОС - Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ)

Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗОС, общинският съвет приема наредба, с която определя реда за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи-общинска собственост, и правомощията на кмета на общината.

През одитирания период в Община Ямбол са действали две наредби по чл. 8, ал. 2 от ЗОС: НРПУРОИ (приета с посл. изм. с Решение на ЯАС № 24 от 03.02.2017 г., отм. с Решение № 11-2 от 13.08.2020 г. на общински съвет, в сила от 08.09.2020 г.)[1652] и НРПУРОИ (приета с Решение № 11-2 от 13.08.2020 г. на общинския съвет, в сила от 08.09.2020 г.).

[1651] https://yambol.bg/obs-naredbi

[1652] Приета с Решие №11/1996 г., изм. идоп. с Решения №1 4/ 21.02.1997 г., №1 9/22.08.1997 г., № 24/16.03.1998 г., № 27/ 05.06.1998 г., № 34/30.10.1998 г., № 42/14.07.1999 г., № 10/14.04.2000 г., № 19/03-10.11.2000 г., № 24 от 09.03.2001 г., № 25/13-20.04.2001 г., № 27/06.07.2001 г., № 29/28.09.2001 г., № 31/21.12.2001 г., № 35/29.03.2002 г., № 41/14.12.2002 г., № 43/25.04.2003 г., № 8/25.06-02.07.2004 г., № 9/30.07-03.09.2004 г., № 11/19.11,2004 г., № XIV-2/04.02.2005 г., № X-

При извършената проверка за съответствие на НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.) с нормативните актове от по-висока степен е установено:

1.1. НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.) обхващат в съдържанието си всички необходими части, очертани от нормата на чл. 8, ал. 2 от ЗОС - ред за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление и за разпореждане с общинско имущество и правомощията на кмета на общината[1653].

1.2. Съгласно чл. 66, ал. 1 – 4 от НРПУРОИ (отм.), въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината издава заповед, с която определя лицето, спечелило търга или конкурса, цената и условията на плащането, както и вида, размера и условията за извършване на други престации, ако са предвидени такива. Заповедта по ал. 1 се издава в седемдневен срок от датата на получаване на протокола по чл. 65, ал. 1 и се обявява на заинтересованите лица по реда на Закона за административното производство (ЗАП). Заповедта по ал. 1 може да се обжалва от останалите участниците в търга или конкурса по реда на ЗАП относно нарушение по организацията и провеждане на търга или конкурса и законосъобразността на самата заповед. Отказът да се издаде заповедта може да бъде обжалван по реда на ЗАП. С чл. 67, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.) е определено, че след като влезе в сила, заповедта по чл. 66, ал. 1 се връчва на лицето, спечелило търга или конкурса по реда на ГПК.

Текстът на чл. 66 от НРПУРОИ (отм.) е в несъответствие/противоречие с нормативните актове от по-висока степен, поради:

а) ЗАП (обн. ДВ, бр. 90 от 13.11.1979 г., отм., бр. 30 от 11.04.2006 г., в сила от 12.07.2006 г., с изключение на Глава трета, Раздел II, отм., в сила от 1.03.2007 г.) е отменен с приемането на АПК (обн. ДВ, бр. 30 от 11.04.2006 г., в сила от 12.07.2006 г.);

б) заповедта на кмета на общината, с която одобрява класирането, определя участника, спечелил търга/конкурса и окончателните условия по сделката, не следва бъде връчвана на спечелилия участник след влизането ѝ в сила и по реда на ГПК. Заповедта следва да се съобщи по реда на чл. 18а от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.) на всички заинтересовани лица, участвали в процедурата, като след влизането ѝ в сила, кметът следва да сключи договор със спечелилия участник, съгласно чл. 35, ал. 6 от ЗОС.

Наредбата представлява подзаконов нормативен акт от местно значение, който има предназначение да детайлизира или до урегулира разпоредбите на закона като нормативен акт от по-висока степен, поради което нейните разпоредби следва да бъдат съобразени със закона, стриктно да се придържа към неговата рамка и да са в съответствие с неговото съдържание, т.е. недопустимо е да е в противоречие с него, както и да преурежда по различен начин вече уредени от него обществени отношения.

Съгласно чл. 15, ал. 1 от Закона за нормативните актове (ЗНА), нормативният акт трябва да съответства на Конституцията и на другите нормативни актове от по-висока степен. Съгласно чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на Закона за нормативните актове ЗНА, актовете по прилагане на закон се приемат най-късно в шестмесечен срок от влизането на закона в сила.

Нарушени са чл. 15, ал. 1 във връзка с чл. 8 от ЗНА и не са изпълнени изискванията на чл. 45, ал. 2 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА.

За периода от 12.07.2006 г. до отмяната на наредбата с Решение № 11-2 от 13.08.2020 г. на общинския съвет, текстът на чл. 66 от наредбата е в противоречие с АПК.

7/27.06.2008 г., № XXV-31/17.09.2009 г., № XXIX-8/19.12.2009 г., № XVIII-1/28.01.2013 г. на общинския съвет и Решение № 24/03.02.2017 г. на Административния съд - Ямбол

[1653] Одитно доказателство № V-14

Несъответствието/противоречието е отстранено с приемането на НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.)[1654].

1.3. При извършената проверка за съответствие на НРПУРОИ (отм.) с правната рамка е установено, че в нарушение на изискванията на ЗОС в наредбата на подзаконово ниво не са определени:

а) ред за обявяване на населението на стратегията и годишната програма за управление и разпореждане на общинската собственост, планът за действие за общинските концесии, както и за обявяване на промените в тях, в нарушение на чл. 8, ал. 10 от ЗОС.

През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата по отношение на стратегията и годишните програми са се проявили *(описано в Част трета, Раздел I, констатацията по т. 3.3 от доклада).*

За одитирания период не е приет план за действие за общинските концесии, тъй като не се предвижда възлагането на концесии, поради което от кмета на общината не е изготвен и съответно от общинския съвет не е одобрен план за действие, в съответствие с указанията от 2018 г. на Министерския съвет[1655]. През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, но при възникването на основания, същите биха се проявили;

б) владеене и управление от общината на безстопанствените имоти на нейната територия, в нарушение на чл. 13, ал. 2 от ЗОС. През одитирания период рисковете/негативното влияние от това несъответствие в наредбата не са се проявили, но при възникването на основания, същите ще бъдат проявени;

в) отдаване под наем без търг или конкурс на имоти за: здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението; юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, на търговски дружества на поземлени имоти, необходими като терени за временно използване, включително цена за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно-строителните дейности, в нарушение на чл. 14, ал. 6 и ал. 8 от ЗОС;

г) продажбата на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда, в нарушение на чл. 35, ал. 3 от ЗОС. В чл. 32, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.) е възпроизведен само текста на чл. 35, ал. 3 от ЗОС;

д) продажба на имоти между общината и държавата или между общини, и когато на лицата, на които може да се извърши продажбата са определени в закон, в нарушение на чл. 35, ал. 4 от ЗОС. В чл. 32, ал. 3 от НРПУРОИ (отм.) е възпроизведен само текстът на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС за продажба без търг на лица, които са определени със закон;

е) прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица, в нарушение на чл. 36, ал. 1 от ЗОС;

г) учредяване на право на строеж без търг или конкурс и на безвъзмездно право на строеж, в нарушение на чл. 37, ал. 4 и ал. 6 от ЗОС. В чл. 35, ал. 2 и ал. 4 от НРПУРОИ (отм.) са възпроизведени само текстовете на чл. 37, ал. 4 и ал.6 от ЗОС;

з) учредяване на право на ползване и на безвъзмездно право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост без търг или конкурс, в нарушение на чл. 39, ал. 3 и ал. 5 от ЗОС;

и) искане на справка от актовите книги за общинските имоти, в нарушение на чл. 62, ал. 2 от ЗОС[1656].

[1654] Одитно доказателство № V-14

[1655] Указание № ЗК-10 от 07.08.2018 г.

[1656] Одитни доказателства №№ V-14 и V-21

През одитирания период рисковете/негативното влияние от несъответствията в наредбата, посочени в букви „в“ – „и“ са довели до неблагоприятни последици, тъй като незаконосъобразно са продадени общински имоти и е учредено право на ползване *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 2.4.2 и 2.7 от доклада)*.

Несъответствията на НРПУРОИ (отм.) с нормативния акт от по-висока степен – ЗОС, посочените в т. 1.3, букви „а“ - „з“ от доклада, са отстранени в НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.)[1657].

1.4. В НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.) на подзаконово ниво в нарушение на изисквания на ЗОС не са определени:

а) ред за настаняване под наем, продажба и замяна на общински ателиета и гаражи, в несъответствие с чл. 50 от ЗОС;

б) ред за искане на справка от актовите книги за общинските имоти, в несъответствие с чл. 62, ал. 2 от ЗОС;

в) цена на кв.м. за отдаване под наем на терени за временно ползване, в несъответствие с чл. 14, ал. 8 от ЗОС[1658].

През одитирания период посочените несъответствия не са довели до неблагоприятни последици, поради което рисковете - резултат от посочените несъответствия не са се проявили, но до определянето на условия и ред за настаняване, искане на справки и цена за временно ползване на терени в НРПУРОИ при възникването на основания същите ще бъдат проявени.

През одитирания период НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.) са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

1.5. Съгласно чл. 8, ал. 1 от Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ), общинският съвет определя размера на местните таксите при спазване на посочените в закона принципи. Съгласно чл. 111 от ЗМДТ, по производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса. В чл. 115а от ЗМДТ е регламентирано, че размерът на таксата за всяка административна услуга трябва да съответства на разходите на общината за предоставяне на съответната услуга, включително необходимите материално-технически разходи и всички административни разходи за изпълнение на задълженията на длъжностните лица с оглед на тяхната квалификация и разходвано работно време. Административните разходи по ал. 1 не могат да надвишават 20 на сто от размера на таксата.

В действащата през одитирания период Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цените на услугите на територията на Община Ямбол (НОАМТЦУ)[1659], приета от общинския съвет на основание чл. 9 от ЗМДТ, не е определена административна такса по производствата за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти.

Нарушени са разпоредбите на чл. 8 от ЗМДТ и чл. 111 от ЗМДТ. В резултат в бюджета на общината няма да постъпят приходи от такси в производствата по настаняване под наем, продажби и учредяване на вещни права върху общински имоти.

През одитирания период със заповедите на кмета на общината за провеждането на търговете за разпореждане и за отдаване под наем на имоти-общинска собственост е определена такса за участие, съответно по 100 лв. по 20 лв. Таксата е определена незаконосъобразно, тъй като кметът на общината не е компетентният орган по чл. 8, ал. 1 от

[1657] Одитно доказателство № V-14

[1658] Одитни доказателства №№ V-14 и V-21

[1659] Изм. с Решение№ 65/28.04.2017 г. на Административния съд – Ямбол; изм. и доп. с Решения № XXXVI-12/05.09.2018 г., № XL-6/28.12.2018 г., № V-7/30.01.2020 г.,№ VI-6/27.02.2020 г., № XIII-4/29.10.2020 г. и № XIV-1/26.11.2020 г. на общинския съвет

ЗМДТ, който да определя размер на местни такси. При всички девет проведени търгове за разпореждане (с общо 25 участници) и седем търгове за отдаване под наем на имоти-общинска собственост от общинската администрация са събирани такси за участие (с общо 93 участници).

През одитирания период рисковете, породени от това несъответствие в наредбата са се проявили и установеното несъответствие е оказало негативно влияние, тъй като са събрани и постъпили приходи в бюджета, в общ размер 4 360 лв. *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 3.3 и 4.5 и Раздел III, констатацията по т. 3.5 от доклада)*[1660].

2. Наредба по чл. 45а от ЗОС - Наредба за реда за управление и разпореждане с общински жилища (Наредба за общинските жилища, отм.)

Съгласно чл. 45а от ЗОС, общинският съвет приема наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване в жилищата под наем, в резервни и във ведомствени жилища.

С решение от 11.02.2005 г. на общинския съвет[1661] е приета Наредба за общинските жилища, с която са определени обществените отношения при отдаването под наем и продажбата на общински жилища в Община Ямбол. Последните изменения на наредбата, относими към одитирания период, са на основание решение от 13.03.2018 г. на общинския съвет[1662] и решение от 06.03.2019 г. на Административния съд – Ямбол[1663].

След одитирания период, наредбата е отменена и от общинския съвет е приета нова Наредба за общинските жилища (ред. Решение № 23-20 от 22.04.2021 г.).

При извършената проверка за съответствие на Наредбата за общинските жилища (отм.) с нормативните актове от по-висока степен е установено:

2.1. Съгласно чл. 47, ал. 1 от ЗОС, общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на: 1) правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове; 2) лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС, 3) други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС.

Съгласно чл. 45а, ал. 1 от ЗОС, условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата за отдаване под наем, ведомствените и резервните жилища се определят с наредба на общинския съвет. В същата наредба се определят и условията и редът за продажба на общински жилища.

В чл. 24 от Наредбата за общинските жилища (отм.) са определени лицата, на които могат да се продават общинските жилища, предназначени за продажба.

Съгласно чл. 27 от Наредбата за общинските жилища (отм.), продажбата на жилища извън тези по чл. 24, ал.1, т. 3 от наредбата се извършва след решение на общинския съвет и със заповед на кмета на общината след провеждане на търг. С разпоредбите на чл. 28 до чл. 37 от Наредбата за общинските жилища (отм.) са определени редът и условията за провеждане на публичен търг за продажба на жилищни имоти.

Видно от текста на чл. 27 от Наредбата за общинските жилища (отм.), са нарушени изискванията на нормативен акт от по-висока степен - чл. 47, ал. 1 от ЗОС по отношение на

[1660] Одитни доказателства №№ V-21, V-49 - V-56 и V-163 - V-171

[1661] Решение № XIV от 11.02.2005 г.

[1662] Решения № 63 от 13.03.2018 г. по адм. д. № 30/2018 г. на ЯАС и № 44 от06.03.2019 г. по адм. д. № 24/2019г. на ЯАС

[1663] Одитно доказателство № V-15

кръга на лицата, на които могат да се продават общински жилища и начина на продажба – чрез публичен търг[1664].

При приемането на наредбата не са взети предвид измененията в чл. 47, ал. 1, т. 4 и ал. 3 от ЗОС – „Жилищата по чл. 42, ал. 1, т. 4 (жилища за продажба) могат да се продават на други физически или юридически лица… Продажбата на жилища на лицата по ал. 1, т. 4 се извършва чрез търг.“

С изменението в ЗОС от 2004 г. разпоредбата на чл. 47, ал. 1, т. 4 е отменена, поради което съгласно чл. 13, ал. 1 от ЗНА във връзка с чл. 80 от АПК след влизането в сила на изменението на ЗОС, няма законово основание за продажба на общински жилища на други лица след провеждане на търг[1665].

Причина за установеното несъответствие е липсата на писмено въведен ред за преглед и актуализация на подзаконовата уредба и вътрешните актове на общината съобразно измененията на нормативните актове от по-висока степен.

През одитирания период посочените несъответствия са довели до неблагоприятни последици, тъй като незаконосъобразно са продадени общински жилища след проведен публичен търг *(описано в Част трета, Раздел III, констатацията по т. 1.9 от доклада)*[1666].

2.2. В чл. 4, ал. 2, т. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е определено, че едно от условията, на които трябва да отговарят гражданите и техните семейства е да не са продавали или прехвърляли имоти на други лица след 1 юни 1996 г., с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел.

В чл. 7, ал. 2, т. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.) са определени документите, които следва да се приложат към декларацията за картотекиране. Лицата следва да представят удостоверение от Службата по вписванията, че не е продавано или прехвърлено недвижимо имущество за последните 10 години преди кандидатстването за настаняване в общинско жилище под наем, което е в противоречие на чл. 4, ал. 2, т. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[1667].

Причина за установеното противоречие между текстовете в наредбата е липсата на писмено въведен ред с определяне на отговорните длъжностни лица за ежегоден преглед и актуализация на подзаконовата уредба и вътрешните актове на общината[1668]. Съществува риск от настаняване на лица с установени жилищни нужди в общински жилища без да отговарят на критерия в чл. 4, ал. 2, т. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.).

След одитирания период, в Наредбата за общинските жилища (ред Решение № 23-20 от 22.04.2021 г.) противоречието е отстранено[1669].

2.3. В чл. 4, ал. 2, т. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.) като условие за настаняване в общинско жилище на лица с установени жилищни нужди е посочено лицата и техните семейства да не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденти, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т. 1 и т. 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове.

[1664] Одитно доказателство № V-15
[1665] Одитно доказателство № V-15
[1666] Одитни доказателства №№ V-164 и V-165
[1667] Одитно доказателство № V-15
[1668] Одитно доказателство № V-21
[1669] Одитно доказателство № V-15

В чл. 5, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е определен начина, по който се изчислява стойността на притежаваното имущество, въпреки наличието на условието по чл. 4, ал. 2, т. 4 – да не притежават такова[1670].

Налице е противоречие между посочените разпоредби на Наредбата за общинските жилища (отм.). Причина за установеното противоречие е липсата на писмено въведен ред с определяне на отговорните длъжностни лица за ежегоден преглед и актуализация на подзаконовата уредба и вътрешните актове на общината[1671].

След одитирания период, в Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № 23-20 от 22.04.2021 г.) противоречието е отстранено[1672].

2.4. В Наредбата за общинските жилища (отм.) на подзаконово ниво не са определени:

а) условия и ред за настаняване в свободни общински жилища, за които няма нуждаещи се граждани, във връзка с чл. 45а, ал. 3 от ЗОС[1673];

б) условия, ред и цена за право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, във връзка с чл. 49а от ЗОС[1674];

в) начин за ежегодна актуализация/индексация на основната наемна цена с инфлационен индекс за предходната година, във връзка с чл. 14, ал. 8 от ЗОС[1675];

г) ред (начин) за определяне на пазарната наемна цена на жилище за целите на прилагане на чл. 4, ал. 2, т. 5 от Наредбата за общинските жилища - съотношението между общия годишен доход на гражданите и техните семейства и пазарната наемна цена на жилище, във връзка с чл. 45, ал. 1 от ЗОС[1676].

През одитирания период посоченото несъответствие е довело до неблагоприятни последици, тъй като при настаняване на лица в общински жилища не е извършена оценка на съотношението между общия годишен доход на гражданите и техните семейства и пазарната наемна цена на жилище *(описано в Част трета, Раздел II, констатацията по т. 7.2.2.3 от доклада)*.

След одитирания период, в чл. 4, ал. 2, т. 5 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № 23-20 от 22.04.2021 г.) е въведен нов принцип по отношения дохода на гражданите и техните семейства - да имат брутен месечен доход на член от семейството/домакинството до 1.5 минимални работни заплати за едночленните семейства, до 1.25 минимални работни заплати за двучленните 2 семейства/домакинства, а за тричленни и с по-голяма численост семейства/домакинства - до 1 минимална работна заплата на член от семейството[1677];

Причини за установените несъответствия с правната рамка са, че не е определен ред и не е извършен преглед и актуализиране на наредбата на общинския съвет[1678].

Останалите несъответствия (посочен в букви „а“-„в“) не са довели до неблагоприятни последици, поради което рисковете - резултат от посочените несъответствия не са се проявили, но до определянето на условия и ред за настаняване в наредбата при възникването на основания за настаняване същите ще бъдат проявени.

Прилаганата през одитирания период НРУРОЖ (отм.) е в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

[1670] Одитно доказателство № V-15
[1671] Одитно доказателство № V-21
[1672] Одитно доказателство № V-15
[1673] Одитни доказателства №№ V-15 и V-21
[1674] Одитни доказателства №№ V-15 и V-21
[1675] Одитни доказателства №№ V-15 и V-21
[1676] Одитни доказателства №№ V-15 и V-21
[1677] Одитно доказателство № V-15
[1678] Одитно доказателство № V-21

3. Стратегия за управление на общинската собственост в Община Ямбол за периода 2014-2020 г. и годишни програми

3.1. В съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС, през 2014 г. от общинския съвет е приета[1679] Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2014-2020 г. на Община Ямбол[1680]. В Стратегията са определени: 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; нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване политиката за развитие на общината, в съответствие с чл. 8, ал. 8 от ЗОС[1681]

3.2. В съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС и в изпълнение на стратегията от общинския съвет са приети план за действие за общинските концесии[1682] и Годишни програми[1683] за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2019 г. и за 2020 г. В годишните програми за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост се съдържа информация в съответствие с чл. 8, ал. 9 от ЗОС: прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост; описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия; описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица; описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост, и способите за тяхното придобиване. Текущо през годините програмите са актуализирани[1684].

3.3. Съгласно чл. 8, ал. 10 от ЗОС, стратегията по ал. 8, планът за действие за общинските концесии и програмата по ал. 9, както и промените в тях да се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по ал. 2, и да се публикуват и на интернет страницата на общината.

Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2019 г. не е обявена на населението чрез публикуване на интернет страницата на общината. Нарушени са разпоредбите на чл. 8, ал. 10 от ЗОС[1685].

За 2020 г. Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост е публикувана на интернет страницата на общината[1686].

4. Отчети за състоянието на общинската собственост

В съответствие с чл. 66а от ЗОС, отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за 2019 и за 2020 г. са внесени и приети от общинския съвет заедно/като част от годишните програми за 2020 г. и за 2021 г.[1687].

[1679] Решение № 40-7/31.10.2014 г.
[1680] https://old.yambol.bg
[1681] Одитно доказателство № V-18
[1682] Решение № 36-11 от5.09.201 8 г.
[1683] Решения № 41 от 31.01.2019 г. и № 5 от30.01.2020 г.
[1684] Одитни доказателства №№ V-19 и V-244
[1685] Одитно доказателство № V-21
[1686] https://old.yambol.bg
[1687] Одитно доказателство № V-19

5. Вътрешни актове

Съгласно чл. 5, ал. 2 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 2019 г.), финансовото управление и контрол се осъществяват чрез системи за финансово управление и контрол, включващи политики, процедури и дейности, въведени от ръководството на организациите по чл. 2, с цел да се осигури разумна увереност, че целите на организациите са постигнати.

Със заповеди от 12.05.2016 г., 19.11.2019 г. и 26.11.2019 г. на кмета на общината[1688] е извършена актуализация на СФУК, въдена през 2008 г.[1689].

5.1. Съгласно чл. 12, ал. 2 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 21 от 2006 г.), управлението на риска включва идентифициране, оценяване и контролиране на потенциални събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигане целите на организацията, и е предназначено да даде разумна увереност, че целите ще бъдат постигнати.

За 2019 г. и за 2020 г. в общината не са съставени/одобрени риск-регистри и не са идентифицирани и оценени съществени рискове в процесите по управление и разпореждане с имоти-общинска собственост, които могат да повлияят на постигането на целите на общината[1690]. Нарушени са разпоредбите на чл. 12, ал. 2 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 21 от 2006 г.).

Причина за установеното, е че от длъжностните лица, определени с заповед от 27.02.2009 г. на кмета на общината[1691] за екип за управление на риска, не са извършени действия по идентифициране, оценка и мониторинг на риска. За 2019 г. и 2020 г. от кмета на общината не е актуализиран съставът на този екип, тъй като в него фигурират служители, които вече не са в трудови или служебни правоотношения с Община Ямбол[1692].

В резултат е създаден риск за законосъобразното изпълнение на дейностите по управление и разпореждане с имоти – общинска собственост.

5.2. Като част от СФУК са утвърдени и въведени през м. септември 2007 г. и м. юни 2008 г.: Процедура по отдаване под наем на общински нежилищни имоти или части от тях (частна собственост) и Вътрешни правила за процедурите по извършване и отчитане на разпоредителни действия с имоти и вещи-общинска собственост[1693].

С въведените правила са определени действията на общинската администрация при отдаването под наем и при разпореждането с имоти-общинска собственост, при изпълнението на договорите, при актуализиране на наемите и други. На отделните етапи от процесите са определени длъжностни лица, които да осъществяват контрол, но не е въведен ред за документирането му[1694].

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в общината не са приведени в съответствие с измененията в ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 12.02.2019 г.), указанията за осъществяване на управленската отговорност в организациите от публичния сектор от 09.07.2019 г. на министър на финансите[1695] и методическите насоки по елементите на финансовото управление и контрол, за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност в орган, за управление на

[1688] Заповеди № РД/02-00383 от 12.05.2016 г., № РД02/-00833 от 19.11.2019 г. и № РД02/-00867 от 26.11.2019 г.
[1689] Одитно доказателство № V-20
[1690] Одитно доказателство № V-21
[1691] Заповед № РД-02-0050 от 27.02.2009 г.
[1692] Одитно доказателство № V-20
[1693] Одитно доказателство № V-20
[1694] Одитни доказателства № V-20 и V-21
[1695] Заповед № ЗМ-601 от 09.07.2019 г. на министър на финансите

риска в организациите от публичния сектор и за последващи оценки на изпълнението в организациите от публичния сектор от 06.03.2020 г.[1696] на министъра на финансите.

5.3. С вътрешен акт писмено не са въведени контролни дейности, включващи писмени политики и процедури, които да дават разумна увереност, че рисковете са ограничени в допустимите граници в процесите:

а) отдаване под наем на имоти-общинска собственост;

б) настаняване на лица в общински жилища, включително: ред за извършване на проверка от служителите от общинската администрация и комисията по картотекиране, относно верността на подадените молби-декларации от гражданите с цел установяване на жилищната им нужда, във връзка с прилагането на чл. 7, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.);

в) определяне/изчисляване на наемната цена за общинско жилище, на наемна цена при отдаване под наем на имоти без публичен търг/конкурс и на началната тръжна цена при отдаване под наем на имоти след публичен търг/конкурс;

г) съставяне на актове за общинска собственост и спазване на сроковете за представянето им на службата на геодезия, картография и кадастър и на областния управител;

д) разпореждане с имоти-общинска собственост, включително при продажбата на общински жилища;

е) събиране на неплатени наеми и концесионни вноски чрез изпълнителни производства;

ж) застраховане на имоти – общинска собственост;

з) изпълнение на договори за наем и на концесионни договори;

и) периодичен преглед и актуализация на актовете на общинския съвет (наредбите)[1697].

Нарушен е чл. 13, ал. 1 от ЗФУКПС (ред. ДВ, бр. 13 от 2019 г.), която изисква въвеждане на контролни дейности, които да дадат разумна увереност, че рисковете са ограничени в разумни граници в процеса по управление на риска.

Причини за установените несъответствия/непълноти с правната рамка са, че в общината не са идентифицирани съществени рискове по управлението и разпореждането с имоти-общинска собственост и не е извършен периодичен преглед/актуализиране на вътрешните актове за СФУК в областта на изследване[1698]. Създаден е риск за организацията на дейността по управление и разпореждане с имоти-общинска собственост и за ефективността на вътрешния контрол в процесите.

Подзаконовите актове на общинския съвет (наредбите) и вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти–общинска собственост са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен. Създаден е риск за ефективността на вътрешната организация и на контрола на дейността по управление и разпореждане с общинската собственост.

II. Управление на имоти – общинска собственост

1. Актуване на имоти – общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС и Наредба № 8 от 17.12.2019 г.

[1696] Заповед № ЗМФ-184 от 06.03.2020 г. на министъра на финансите
[1697] Одитни доказателства №№ V-21 и V-20
[1698] Одитно доказателство № V-21

През 2019 г. са съставени 154 бр. акта за общинска собственост (АОС), а през 2020 г. - 268 бр. При одита са проверени 20 бр. от съставените АОС (за 2019 г. – 10 бр. и за 2020 г. – 10 бр.)[1699].

1.1. Съгласно чл. 56, ал. 1 от ЗОС и чл. 3 от Наредба № 8 от 2009 г., за общинските имоти се съставят АОС по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. В Приложения № 1 и № 2 към чл. 3 и чл. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. е определено съдържанието на актовете за публична и за частна общинска собственост. В чл. 58, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗОС е регламентирано, съставянето, подписването, предоставянето за вписване, изпращането на Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) и областния управители, съхранението на АОС и съставянето на досиета. Съгласно чл. 62, ал. 1 от ЗОС, АОС се вписват с последователни номера в регистъра, подшиват се в актови книги и се съхраняват в съответните служби „Общинска собственост".

1.1.1. С длъжностна характеристика на главен експерт „Общинска собственост" са възложени задължения да съставя актове за имоти-общинска собственост[1700].

Всички проверени АОС са изготвени по утвърдения образец и съдържат изискуемата информация в съдържанието си, в съответствие с чл. 56, ал. 1 от ЗОС и чл. 3, чл. 7, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1701].

Проверените 20 бр. АОС са съставени в два екземпляра, подписани са от съставителя и са утвърдени от кмета на общината, в съответствие с чл. 58, ал. 1, от ЗОС и чл. 5 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1702].

1.1.2. Първите екземпляри от съставените АОС са предоставени с писма на Службата по вписванията гр. Ямбол по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър.

При извършената проверка е установено:

а) три[1703] АОС (15 на сто от проверените) са изпратени за вписване осем дни след датата на съставянето им[1704].

При одита не може да се установи спазен ли е седемдневният срок за вписване, поради обстоятелството, че в утвърдения образец на АОС за реквизита „утвърждавам" не е предвидено датиране на действието. По тази причина не може да се докаже по безспорен начин съответствие/несъответствие с изискванията на чл. 58, ал. 1, изречение второ от ЗОС и чл. 5 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.;

б) останалите проверени АОС са утвърдени и изпратени за вписване до седмия ден от съставянето им, в съответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС и чл. 5 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1705].

1.1.3. За пет[1706] АОС (33 на сто от проверените), писмата до СГКК са изпратени след седемдневения срок от вписването на АОС в Службата по вписванията гр. Ямбол . Налице е закъснение от един до 12 дни след законовоопределения срок[1707].

[1699] Одитно доказателство № V-2
[1700] Одитно доказателство № V-44
[1701] Одитни доказателства №№ V-22 - V-41
[1702] Одитни доказателства №№ V-22 - V-41
[1703] АЧОС № 2387 от 12.06.2019 г.; АЧОС № 2399 от 12.06.2019 г.; АПОС № 2408 от 12.06.2019 г.
[1704] Одитни доказателства №№ V-27 - V-29
[1705] Одитни доказателства №№ V-22 - V-26 и V-30 - V-41
[1706] АПОС № 2497 от 05.02.2020 г.; АПОС № 2520 от 20.03.2020 г.; АЧОС № 2633 от 15.06.2020 г.; АЧОС № 2711 от 03.11.2020 г.; АПОС № 2756 от /16.12.2020 г.
[1707] Одитни доказателства №№ V-32, V-33, V-39 и V-41

Преписи от всички проверени АОС не са изпратени до областния управител на Област Ямбол[1708]. Нарушени са разпоредбите на чл. 58, ал. 2, изречение второ от ЗОС и чл. 5 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

Причините за нарушението е неизпълнение на задълженията на длъжностното лице, на което е възложено съставянето на АОС, както и липсата на писмено въведени контролни дейности в процеса[1709]. В резултат от несвоевременното регистриране/удостоверяване правото на собственост на общината е създаден риск от незаконосъобразни действия спрямо общинските имоти.

1.1.4. За всички проверени актувани имоти – общинска собственост са съставени досиета по утвърдения образец, в съответствие с чл. 58, ал. 3 от ЗОС и чл. 22, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1710].

1.1.5. В съответствие с чл. 62, ал. 1 от ЗОС и чл. 24 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. всички проверени АОС, в зависимост от характера на собствеността, са вписани с последователни номера, съответно в регистъра за публична общинска собственост и в регистъра за частна общинска собственост, подшити са в актови книги и се съхраняват в дирекция „Общинска собственост и икономически дейности“ (дирекция ОСИД) на общината[1711].

1.2. Съгласно чл. 59, ал. 1 от ЗОС, при влизане в сила на кадастрална карта, за имотите-общинска собственост, се съставят нови АОС.

Кадастралната карта на гр. Ямбол е утвърдена със заповед от 30.08.2005 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър[1712]. При одита е извършена е проверка на един квартал - „Георги Бенковски“ (87374.521), избран на случаен принцип, поради невъзможността в рамките на одита да се получат/събират данни за всички общински имоти по влязлата в сила кадастрална карта. Към 31.12.2020 г. в квартал „Георги Бенковски“ общината е собственик на 67 имота.

При извършената проверка е установено:

а) за 36 имота (54 на сто от проверените) няма съставени АОС[1713];

б) за един имот – общинска собственост[1714] има съставен стар АОС преди влизане в сила на кадастралната карта, но няма съставен нов АОС[1715]. Нарушен е чл. 59, ал. 1 от ЗОС.

Причините са неизпълнение на задължението на длъжностното лице, на което е възложено съставянето на АОС, и липсата на въведени писмени контролни дейности в процеса[1716]. В резултат не е осигурена актуална информация в Имотния регистър за имотите-общинска собственост;

в) за девет имота са съставени АОС, в съответствие с чл. 59, ал. 1 от ЗОС[1717];

г) останалите 21 имота представляват второстепенни улици и паркинги и за тях не следва да се съставя АОС, което е в съответствие с изискването на чл. 56, ал. 2 от ЗОС[1718].

[1708] Одитни доказателства №№ V-22 - V-41 и V-42
[1709] Одитни доказателства №№ V-44 и V-21
[1710] Одитни доказателства №№ V-22 - V-41
[1711] Одитни доказателства №№ V-22 - V-41
[1712] Заповед № РД-18-39 от 30.08.2005 г.
[1713] Одитни доказателства №№ V-5 и V-42
[1714] ПИ № 87374.521.55
[1715] Одитни доказателства №№ V-5 и V-42
[1716] Одитни доказателства №№ V-44 и V-21
[1717] Одитно доказателство № V-43
[1718] Одитни доказателства №№ V-5 и V-42

1.3. Съгласно чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от ЗОС, когато при влизането в сила на подробни устройствени планове за райони, в които няма влязла в сила кадастрална карта, както и при изменение в подробните устройствени планове, в кадастралната карта (кадастрален план), в плановете за земеразделяне, в лесоустройствените планове и в други планове, свързани с възстановяването на правото на собственост, се образуват нови поземлени имоти, за всеки новообразуван поземлен имот се съставя нов акт за общинска собственост, в който се посочват номерът и датата на предходно съставения акт. Номерът и датата на новосъставените актове по ал. 1 и ал. 2 се отбелязват и в предходно съставените актове и в съответните регистри.

При извършената проверка е установено:

През одитирания период е влязло в сила решение от 24.04.2019 г. на общинския съвет[1719] и заповеди от 12.10.2020 г. и 06.11.2020 г. на кмета на общината[1720] за изменение в подробни устройствени планове на гр. Ямбол, с които са образувани общо 27 нови поземлени имоти.

При одита е установено:

а) за 13[1721] от тях не следва да се съставят АОС тъй като са отредени за улици, в съответствие с изискването на чл. 56, ал. 2 от ЗОС;

б) за шест[1722] имота са съставени нови АОС, в съответствие с чл. 59, ал. 2 от ЗОС[1723];

г) към 31.12.2020 г. за осем[1724] от имотите не са съставени АОС, като за четири[1725] от тях не са подадени заявления за нанасяне на настъпилите промени в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Ямбол, в нарушение на изискванията на чл. 59, ал. 2 от ЗОС[1726].

Причините са неизпълнение на задължението на длъжностното лице, на което е възложено подаване на заявление за нанасяне на настъпилите промени в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Ямбол и липсата на въведени писмени контролни дейности в процеса[1727].

По време на одита са подадени заявления[1728] за изменение в кадастралната карта на гр. Ямбол[1729].

В съответствие с чл. 59, ал. 3 от ЗОС, номерата и датите на новосъставените АОС са отбелязани в регистъра за частна общинска собственост[1730].

1.4. Съгласно чл. 60, ал. 1 от ЗОС, при промяна на характера на собствеността от публична в частна или обратно се съставя нов акт, като това обстоятелство се отбелязва в новия и в стария акт и в регистрите. В чл. 6, ал. 3, предложение първо от ЗОС е регламентирано, че решението на общинския съвет за обявяване на имот-публична общинска собственост, който е придобил предназначението на имот-частна общинска собственост се приема с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците.

[1719] Решение № 44 от 24.04.2019 г.

[1720] Заповеди № ТУ/02-00074 от 12.10.2020 г. и № ТУ/02-00083 от 06.11.2020 г.

[1721] т. 1 и т. 2 от Справка № 2801-22221 от 21.10.2021 г. за влезли в сила ПУП за имоти-общинска собственост и съставени актове за общинска собственост в Община Ямбол за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.

[1722] ПИ с идентификатор: 87374.520.171, 87374.520.172, 87374.520.178, 87374.520.177, 87374.520.176, 87374.549.102

[1723] Одитни доказателства №№ V-4 и V-45

[1724] т. 2, т. 3 и т. 4 от Справка № 2801-22221 от 21.10.2021 г. за влезли в сила ПУП за имоти-общинска собственост и съставени актове за общинска собственост в Община Ямбол за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.

[1725] т. 3 и т. 4 от Справка № 2801-22221/21.10.2021 г. за влезли в сила ПУП за имоти-общинска собственост и съставени актове за общинска собственост в Община Ямбол за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.

[1726] Одитни доказателства №№ V-4, V-42 и V-45

[1727] Одитни доказателства №№ V-46 и V-21

[1728] Заявлениявх. № 01-321591-14.06.2021 г. и вх. № 01-321500-14.06.2021 г.

[1729] Одитно доказателство № V-45

[1730] Одитни доказателства №№ V-4 и V-45

На 25.06.2019 г. и 24.09.2020 г. са приети решения на общинския съвет[1731] за промяна на характера на собствеността на два[1732] имота от публична в частна-общинска собственост. Решенията на общинския съвет са приети като за промяната са гласували, съответно 25 и 36 общински съветници от общо 36, в съответствие с изискването на чл. 6, ал. 3, предложение второ от ЗОС[1733].

В съответствие с чл. 60, ал. 1 от ЗОС, за имотите са съставени нови актове за частна общинска собственост, като това обстоятелство е отбелязано в новия и в стария акт, както и в регистъра за имоти-публична общинска собственост[1734].

1.5. Съгласно чл. 63, ал. 1 от ЗОС и чл. 24 от Наредба № 8 от 2009 г., въз основа на съставените АОС се създават главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. В чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. е определено съдържанието на подлежащата за вписване информация в главен регистър за публична общинска собственост и в главен регистър за частна общинска собственост.

През одитирания период са създадени и се поддържат главен регистър за публична общинска собственост и главен регистър за частна общинска собственост по образците, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. В регистрите са вписани данните на съставените АОС, информацията за разпореждането с имоти-общинска собственост, отписването на имоти-общинска собственост и др.[1735].

Създаването и поддържането на регистрите е в съответствие с чл. 63, ал. 1 от ЗОС и чл. 25 и чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. С длъжностна характеристика на главен експерт „Общинска собственост“ са възложени задължения за водене на регистрите, предвидени в ЗОС, в съответствие с чл. 35 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[1736].

Актуването на имотите – общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка.

2. Застраховане на имоти – публична и частна общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са ЗОС, решенията на общинския съвет и заповедите на кмета на общината.

2.1. През 2019 г. и 2020 г. общината е собственик на 60 застроени имота – публична собственост, от тях са застраховани 50 имота[1737].

В бюджетите на общината за 2019 г. и за 2020 г. са планирани разходи за застраховане в съответствие с изискванията на чл. 9, ал. 4, предложение първо от ЗОС.

Независимо от това през одитирания период не са застраховани общо 10 имота, от тях: шест имота са предоставени безвъзмездно за управление, в т.ч. четири имота на учебни заведения (второстепенни разпоредители с бюджет на Община Ямбол) и два имота на читалища[1738].

[1731] Протоколи № 9 от 25.06.2019 г. – т. 5 и № 12 от 24.09.2020 г. – т. 15
[1732] ПИ 87374.525.3, находящ се в гр. Ямбол, ж.к. „Д-р Димитър Дончев“ № 10 и ПИ 87374.546.42, находящ се в гр. Ямбол, ж.к. „Хале“, ул. Любен Каравелов
[1733] Одитно доказателство № V-47
[1734] Одитно доказателство № V-47
[1735] Одитни доказателства №№ V-22 - V-41
[1736] Одитно доказателство № V-44
[1737] Одитно доказателство № V-48
[1738] Одитни доказателства №№ V-6, V-13 и V-48

Нарушен е чл. 9, ал. 1 и ал. 4 от ЗОС и чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост. Съществува риск за незастрахованите имоти-публична общинска собственост при възникването в тези периоди на застрахователно събитие, общината да не бъде възмездена за претърпените вреди.

2.2. Съгласно чл. 9, ал. 2 от ЗОС, общинският съвет определя имотите–частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, включително срещу застрахователните рискове по ал. 1.

От общинския съвет не са определени имотите-частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане за 2019 г. и за 2020 г., в несъответствие с чл. 9, ал. 2 от ЗОС[1739]. Създаден е риск за невъзможност за търсене на застрахователно покритие при настъпване на неблагоприятни събития.

Причините за установените нарушения при застраховането на имотите – общинска собственост е липсата на писмено въведени правила/процедури, в т.ч. и за контрол в процеса по застраховане на имотите и от кмета на общината не е внесено предложение в общинския съвет за застраховане на имоти-частна общинска собственост[1740].

Застраховането на имотите – общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка.

3. Отдаване под наем на нежилищни имоти–общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс *(застроени имоти и терени в урбанизирани територии)*

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, ПВп, НРПУРОИ (отм.), решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са проведени пет търга за отдаване под наем на нежилищни имоти-общинска собственост (2019 г. - два бр. и 2020 г. – три бр.) по реда на НРПРОИ (отм.), които са проверени при одита[1741]. По реда на НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.) не са провеждани публични търгове/конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост.

3.1. При одита е установено съответствие при провеждането на публичните търгове с изискванията на ЗОС и НРПУРОИ (отм.) по отношение на:

а) от общинския съвет са приети решения на за отдаване под наем имоти – публична общинска собственост, в които са определени: конкретният имот, който ще бъде отдаден под наем, началната тръжна цена и размера на депозита, което в съответствие с чл. 14, ал. 7 от ЗОС и чл. 14, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.)[1742];

б) издадени заповеди на кмета на общината за провеждането на публични търгове с тайно наддаване в съответствие с чл. 58, ал. 1 и ал. 2 от НРПУРОИ (отм.). В заповедите се съдържа информация за: описание на имотите - предмет на публичния търг; вида на публичния търг (с тайно наддаване); начална тръжна цена; размера на депозита, определен с решение на общинския съвет, и таксата за участие, както и цената на тръжната или конкурсната документация; дата, място и час на провеждане на търга; други тръжни условия. Със заповедите за търг е утвърдена тръжна документация, условията за оглед на обекта, крайният срок за приемане на заявления за участие и състава на комисията по провеждане на търга или

[1739] Одитно доказателство № V-48
[1740] Одитно доказателство № V-21
[1741] Одитно доказателство № V-7
[1742] Одитни доказателства №№ V-49 - V-51 и V-53

конкурса. Съдържащата се информация в заповедите за откриване на публичния търг е в съответствие с определеното съдържание в чл. 58, ал. ал. 1 и 2 от НРПУРОИ[1743];

в) съставът на комисиите за провеждане на търгове с тайно наддаване е в съответствие с чл. 58, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.)[1744];

г) публичните търгове са проведени най-рано в 15-дневен и най-късно в 30-дневен срок от датата на последната публикация на заповедта, съгласно чл. 59 от НРПУРОИ (отм.)[1745];

д) съставянето на протоколи от комисиите и предаването им на кмета на общината, в съответствие с чл. 65 от НРПУРОИ (отм.)[1746];

е) съдържанието на подадените оферти за участие в търга, в съответствие с чл. 62, ал. 3 от НРПУРОИ (отм.)[1747];

ж) със заповеди на кмета на общината са определени лицата, спечелили публичните търгове, цената и условията на плащането, в съответствие с чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА г.) и чл. 66, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.)[1748];

з) съобщаването на заповедите на кмета на общината за спечелилия търг на всички участници и в съответствие с чл. 61, ал 1 от АПК[1749];

и) договорите за наем са сключени, за срок до пет години, след влизане в сила на заповедта за спечелилия участник, в съответствие с чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 68, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.)[1750];

к) месечните наемни цени са актуализирани, в съответствие с чл. 68, ал. 3 от НРПУРОИ (отм.)[1751].

3.2. Съгласно чл. 3, ал. 3 от Закон за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност (ЗОАРАКСД), при административно регулиране и контрол върху стопанската дейност органите на местното самоуправление не могат да налагат ограничения и тежести, които не са необходими за постигане на целите на закона.

В съдържанието на всички тръжни документации за провеждане на публичните търгове е поставено изискване участниците да представят удостоверение за липса на задължения към Национална агенция за приходите (НАП). При наличие на задължения към Община Ямбол, участникът се отстранява от участие. Видно от документацията на проведените търгове, от всички участници е представено удостоверение за липса на задължения към НАП[1752]. Нарушена е разпоредбата на чл. 3, ал. 3от ЗОАРАКСД. С така поставеното изискване е ограничен кръгът на лицата, които могат да участват в процедурите за търг при отдаване под наем на имоти-общинска собственост.

3.3. Съгласно чл. 111 от ЗМДТ, по производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса. В чл. 8, ал. 1 от ЗМДТ е регламентирано, че общинският съвет определя размера на местните таксите при спазване на посочените в закона принципи.

[1743] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53
[1744] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53
[1745] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53
[1746] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53
[1747] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53
[1748] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53
[1749] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53
[1750] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53
[1751] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53
[1752] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53

Във всичките пет заповеди за търг на кмета на общината[1753] в условията на търга е определено да се заплаща от участниците такса за участие в размер на 20 лв. Таксата е определена незаконосъобразно, тъй като кметът на общината не е компетентният орган по чл. 8, ал. 1 от ЗМДТ, който да определя размер на местните такси[1754]. Нарушени са разпоредбите на чл. 8 и чл. 111 от ЗМДТ.

На основание заповедите на кмета от участници в търговете за наем на имоти-общинска собственост са събрани такси за участие и по бюджета на общината са постъпили 460 лв.[1755].

3.4. Съгласно чл. 58, ал. 4 от НРПУРОИ (отм.), размерът на депозита определен с решение на общинския съвет не може да бъде по-малък от 10 на сто върху началната тръжна цена.

В заповедите на кмета на общината за провеждане на публичните търгове с тайно наддаване за всеки от отдаваните имоти е определен размера на депозита, който е от 585 на сто до 612 на сто върху началната тръжна цена. Въпреки, че от общинския съвет не е определен максимален размер, до който може да достигне сумата на депозита, определените от общинска администрация депозити са в размер на шест пъти началната тръжна цена. Това неоснователно ограничава броя на кандидатите за участие в търговете, като за шест имота няма подадени документи за участие, за 19 имота са подадени по една оферта и само за едни имот са подадени две оферти[1756].

3.5. В чл. 14, ал. 2 и чл. 17, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.) е определено началната тръжна цена на отдаваните под наем имоти-общинска собственост да се определя по Приложение № 1 към наредбата.

За три имота[1757] в заповедта на кмета на общината за провеждането на търга е определена начална тръжна цена, различна от тази по Приложение № 1 от НРПУРОИ (отм.):

а) за единия[1758] от имотите, представляващ павилион, при изчисляване на началната тръжна цена не е взет под внимание коефициентът, с който се оценяват обектите, павилионен тип, и е определена по-висока начална тръжна цена с 11,01 лв.[1759];

б) за другите два имота[1760] е определена начална тръжна цена, която е по-ниска от тази съгласно Приложение № 1 към НРПУРОИ (отм.), съответно с 0,35 лв. и 15,74 лв.[1761].

При определяне на началните тръжни цени са нарушени чл. 14, ал. 2 и чл. 17, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.).

Причините са липсата на писмено въведени контролни дейности в процеса по отдаване под наем на имоти–общинска собственост и неосъществяването на контрол за законосъобразност преди издаването на заповедите на кмета на общината за провеждане на търговете[1762].

Неправилно определените начални тръжни цени не дават отражение в бюджета на общината, тъй като за два от имотите е предложена по-висока от определената със заповедта

[1753] Заповеди № РД/02-00070 от 28.01.2019 г., № РД/02-00514 от 28.06.2019 г., № РД/02-00165 от 20.02.2020 г., № РД/02-00351 от 23.04.2020 г. и № РД/02-00485 от 11.06.2020 г.
[1754] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53
[1755] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53 и V-54
[1756] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53
[1757] павилион с идентификатор 87374.537.29.6, павилион с идентификатор 87374.543.257 и обект – бистро с идентификатор №87374.557.66.1
[1758] павилион с идентификатор 87374.537.29.6
[1759] Одитни доказателства №№ V-51 и V-54
[1760] павилион с идентификатор 87374.543.257 и обект – бистро с идентификатор №87374.557.66.1
[1761] Одитни доказателства №№ V-50, V-52 и V-54
[1762] Одитно доказателство № V-21

на кмета на общината начална тръжна цена и са сключени договори, а за третия обект няма кандидати.

Началните тръжни цени за останалите имоти са определени, в съответствие с чл. 14, ал. 2 и чл. 17, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.)[1763].

3.6. В чл. 59 от НРПУРОИ (отм.) е определено заповедта за търга, с изключение състава на комисията, да се публикува в регионален вестник и да се обявява на видно място в сградата на общинската администрация и чрез интернет в тридневен срок от нейното издаване. Търгът или конкурса се провежда най-рано в 15-дневен и най-късно в 30-дневен срок от датата на последната публикация за обявяването му.

Всички заповеди за провеждане на публични търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти-общинска собственост са публикувани в регионален вестник и на интернет страницата на общината, в съответствие с чл. 59, изречение първо от НРПУРОИ (отм.)[1764]. На одитния екип не са представени документи, удостоверяващи поставянето на заповедта на видно място в сградата на общинската администрация[1765]. Поради липсата на документиране/доказателства, при одита не е/не може да бъде получена увереност, че заповедта на кмета на общината е поставена на видно място в сградата на общинската администрация.

3.7. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, договорът за наем се прекратява при неплащане на наема за повече от един месец или системното му неплащане в срок. В чл. 417 от ГПК е регламентирано, че заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение на вземането. Съгласно чл. 86 от ЗЗД, при неизпълнение на парично задължение, длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата.

Съгласно чл. 2 от договорите, месечната наемна цена да се заплаща в срок до 30-то число на текущия месец.

При извършената проверка е установено:

а) по два договора[1766] (9 на сто от проверените) е налице системно закъснение и закъснение от два и три месеца при плащане на месечния наем. Договорите с неизрядните наематели не са прекратени, въпреки наличието на законови основания за това[1767]. Нарушени са чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 2 от договорите и е създаден е риск за неизпълнение на договорите от страна на наемателите и непостъпването на приходи в бюджета на общината;

б) за неплатените в срок наемни вноски са събрани лихви за забава, в общ размер 15,17 лв., в съответствие с чл. 86 от ЗЗД[1768];

в) в останалите случаи наемите са платени договорените срокове, в съответствие с чл. 2 от договорите[1769].

3.8. Съгласно чл. 112, буква „е“ от Закона за собствеността (ЗС) и чл. 4, буква „е“ от ПВп, вписват се договорите за наем на недвижим имот, в т. ч. на земеделска земя, за срок по-дълъг от една година.

При одита е установено, че 20 от сключените договорите[1770] (91 на сто от проверените договори) за отдадени под наем недвижими имоти не са вписани в Службата по вписванията

[1763] Одитни доказателства №№ V-49 и V-53
[1764] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53
[1765] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53 и V-54
[1766] Договори № 3644 от 11.06.2020 г. и № 3647 от 15.06.2020 г.
[1767] Одитни доказателства №№ V-51, V-52 и V-54
[1768] Одитни доказателства №№ V-51 и V-52
[1769] Одитни доказателства №№ V-49, V-50 и V-53
[1770] Договор № 3539 от 15.03.2019 г.

гр. Ямбол[1771]. Нарушени са чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, б. „е“ от ПВп.

В останалите случаи договорите са за отдадени под наем павилиони-общинска собственост (движими вещи).

3.9. Съгласно чл. 9, ал. 4, предложение второ от ЗОС, застрахователните вноски за имотите и вещите, предоставени под наем, за ползване или на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите. Съгласно чл. 20 от договорите, наемателят в 10-дневен срок от приемането на обекта го застрахова ежегодно за своя сметка, за всички застрахователни събития, в полза на наемодателя.

За всички отдадени под наем помещения, от наемателите не е сключена застраховка, в нарушение на чл. 9 ал. 4 от ЗОС и чл. 20 от договорите[1772].

Причината е осъществяването на неефективен контрол от общинската администрация по изпълнението на договорите. В резултат на това общината не е прехвърлила риска от погиване на имотите към друга организация и е създадена невъзможност за търсене на застрахователно покритие при настъпване на неблагоприятни събития.

Причините за установените нарушения/несъответствия при отдаването под наем чрез публичен търг на нежилищни имоти са: не са идентифицирани рисковете в процеса и писмено не са въведени контролни дейности; в действащата през одитирания период НОАМТЦУ не е определена административна такса по производствата за продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти; не е осъществяван контрол по изпълнението на договорите[1773].

Отдаване под наем на нежилищни имоти – общинска собственост след провеждане на публичен търг и изпълнението на наемните правоотношения е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

4. Отдаване под наем на земеделски земи – общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс

Съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, отдаването на земите от общинския поземлен фонд под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда.

Условията и редът за отдаване под наем на земеделски земи–частна общинска собственост чрез търг или конкурс е определен в чл. 24, ал. 3 от НРПУРОИ (отм.). Условията и редът за провеждане на търговете и конкурсите е определен в Глава седма (чл. 57 - чл. 68) от НРПУРОИ (отм.).

През 2019 г. не са провеждани публични търгове за отдаване под наем на земеделски земи. През 2020 г. са проведени два публични търга за отдаване под наем на поземлени имоти (овощни градини) и земеделски земи, които са проверени при одита[1774].

4.1. При одита е установено съответствие при провеждането на колко публичните търгове с изискванията на АПК, ЗОС, ЗСПЗЗ и НРПУРОИ (отм.) по отношение на:

а) съставът на комисиите за провеждане на публични търгове е в съответствие с чл. 58, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.)[1775];

[1771] Одитни доказателства №№ V-49 - V-51 и V-53
[1772] Одитни доказателства №№ V-49 - V-53
[1773] Одитно доказателство № V-21
[1774] Одитно доказателство № V-7
[1775] Одитни доказателства №№ V-55 и V-56

б) публичните търгове са проведени най-рано в 15-дневен и най-късно в 30-дневен срок от датата на последната публикация на заповедта, в съответствие с чл. 59 от НРПУРОИ (отм.)[1776];

в) съставените протоколи от комисиите и предаването им на кмета на общината са в съответствие с чл. 65 от НРПУРОИ (отм.)[1777];

г) съдържанието на подадените оферти за участие в търга е в съответствие с чл. 62, ал. 3 от НРПУРОИ (отм.)[1778];

д) заповедите от кмета на общината за определяне на лицата спечелили публичния търг, както и цената и условията на плащането са в съответствие с чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 66, ал. 1 НРПУРОИ (отм.)[1779];

е) съобщаването на заповедите на кмета на общината за спечелилия търг на всички участници е в съответствие с чл. 61, ал 1 от АПК[1780];

ж) договорите за наем са сключени, за срок до десет стопански години, след влизане в сила на заповедта на кмета на кмета на общината за обявяване на спечелилия участник, в съответствие с чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 66, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.)[1781];

з) освобождаването на депозитите на участниците в търга е извършено в срока, определен в чл. 66, ал. 7 от НРПУРОИ (отм.)[1782];

и) договорите са вписани в Службата по вписванията гр. Ямбол, в съответствие с чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп[1783].

4.2. Съгласно чл. 24, ал. 3 от НРПУРОИ (отм.), земите от общинския поземлен фонд се отдават под наем чрез *търг с явно наддаване* по реда на Глава седма от наредбата.

В съответствие с чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 24, ал. 3 от НРПУРОИ (отм.), въз основа на приетите решения на общинския съвет, от кмета на общината са издадени заповеди за провеждането на публични търгове за отдаване под наем на обработваеми земеделски земи. Заповедите на кмета на общината съдържат: описание на имотите - предмет на публичния търг; вида на публичния търг; начална тръжна цена; размера на депозита, определен с решение на общинския съвет, и таксата за участие, както и цената на тръжната документация; други тръжни условия. Със заповедите са утвърдени тръжна документация, състава на комисията по провеждане на публичния търг и краен срок за приемане на заявления/оферти за участие. Съдържанието на заповедите за откриване на публичните търгове е в съответствие с чл. 58, ал.1 и ал. 2 от НРПУРОИ (отм.)[1784].

4.2.1. От общинския съвет е прието Решение от 15.04.2020 г. на отдаването под наем на поземлени имоти – овощни градини, чрез публичен търг с тайно наддаване.

Въз основа на решението на общинския съвет, от кмета на общината е издадена Заповед № РД/02-00348 от 22.04.2020 г. за провеждане на публичен търг с тайно наддаване.

Решението на общинския съвет и заповедта на кмета на общината за провеждане на публичен търг с тайно наддаване са в несъответствие с чл. 24, ал. 3 от НРПУРОИ (отм.) -

---

[1776] Одитни доказателства №№ V-55 и V-56
[1777] Одитни доказателства №№ V-55 и V-56
[1778] Одитни доказателства №№ V-55 и V-56
[1779] Одитни доказателства №№ V-55 и V-56
[1780] Одитни доказателства №№ V-55 и V-56
[1781] Одитни доказателства №№ V-55 и V-56
[1782] Одитно доказателство № V-56
[1783] Одитни доказателства №№ V-55 и V-56
[1784] Одитни доказателства №№ V-55 и V-56

земите от общинския поземлен фонд се отдават под наем чрез търг с явно наддаване по реда на Глава седма от наредбата [1785].

4.2.2. Два от поземлените имота[1786], обект на търг по Заповед № РД/02-00348 от 22.04.2020 г. на кмета на общината, са с начин на трайно ползване овощни градини. В Приложение № 1 към НРПУРОИ (отм.) - базисни наемни цени при отдаване под наем на имоти – общинска собственост, не е определена цена за овощни градини. Начална тръжна цена за имотите не е определена и в решението от 15.04.2020 г. на общинския съвет[1787]. Публичният търг е проведен по начални тръжни цени, които са определени в заповедта на кмета на общината[1788].

Началните тръжни цени на земеделските земи, обект на търга по Заповед № РД/02-0560 от 08.07.2020 г., са определени по Приложение № 1 към НРПУРОИ (отм.) и са в съответствие с определените с Решение от 25.06.2020 г. [1789] на общинския съвет[1790].

4.3. В тръжните документации за провеждане на публичните търгове е поставено изискване участниците да представят удостоверение за липса на задължения към НАП. При наличие на задължения към Община Ямбол, участникът се отстранява от участие в процедурата по провеждане на търга. Видно от документацията от проведения търг, от участниците в търговете са представени удостоверения за липса на задължения към НАП[1791]. Нарушен е чл. 3, ал. 3 от ЗОАРАКСД.

С така поставеното изискване е ограничен кръгът на лицата, които могат да участват в процедурите за търг при отдаване под наем на имоти-общинска собственост.

4.4. Съгласно чл. 58, ал. 4 от НРПУРОИ (отм.), размерът на депозита определен с решение на общинския съвет не може да бъде по-малък от 10 на сто върху началната тръжна цена.

В заповедите на кмета на общината са определени депозитите за всеки от имотите. Със Заповед № РД/02-00348 от 22.04.2020 г. на кмета на общината[1792] са определени депозити за участие в търга, в размер от 300 на сто върху началните тръжни цени, като за два от имотите[1793], обособени в масив, е определен депозит без от общинския съвет да е определена начална тръжна цена.[1794]. Въпреки, че от общинския съвет не е определен максимален размер на депозита, определените в заповедта на кмета на общината депозити за участие са в размер на три пъти началната тръжна цена. Това ограничава броя на кандидатите за участие в търговете.

Видно от документация за проведения публичен търг с тайно наддаване, за два от имотите[1795], с начин на трайно ползване - овощна градина, е подадена една оферта, а за останалите два[1796] имота няма подадени документи[1797].

[1785] Одитно доказателство № V-55
[1786] ПИ с идентификатор: 87374.66.2 и 87374.66.3
[1787] Решение № 7-23/15.04.2020 г.
[1788] Одитни доказателства №№ V-14 и V-55
[1789] Решение № 9-9 от 25.06.2020 г. на общинския съвет
[1790] Решение № 7-23 от 15.04.2020 г. на общинския съвет
[1790] Одитни доказателства №№ V-14 и V-55
[1790] Решение № 9-9 от 5.06.2020 г. на общинския съвет
[1790] Одитно доказателство № V-56
[1791] Одитни доказателства № V-55 и V-56
[1792] Заповед № РД/02-00348 от 22.04.2020 г.
[1793] ПИ № 87374.66.2 и ПИ № 87374.66.3
[1794] Одитни доказателства №№ V-55 и V-58
[1795] Имоти с идентификатор: 87374.66.1 и 87374.66.5
[1796] Имоти с идентификатор: 87374.66.6 и 87374.66.7
[1797] Одитни доказателства №№ V-55 и V-56

4.5. В заповедите на кмета общината за провеждане на публичните търгове, в условията на търговете, е определено от участниците да се заплаща такса за участие в размер 20 лв. Таксата е определена незаконосъобразно, тъй като кметът на общината не е компетентния орган по чл. 8, ал. 1 от ЗМДТ, който да определя размер на местните такси[1798]. Нарушени са разпоредбите на чл. 8 и чл. 111 от ЗМДТ.

На основание заповедите на кмета на общината от участващите в търговете за наем на поземлените имоти са събрани такси за участие и по бюджета на общината са постъпили 1 400 лв.[1799].

4.6. В чл. 59 от НРПУРОИ (отм.) е определено заповедта за търга, с изключение състава на комисията, да се публикува в регионален вестник и да се обявява на видно място в сградата на общинската администрация и чрез интернет в тридневен срок от нейното издаване. Търгът или конкурса се провежда най-рано в 15-дневен и най-късно в 30-дневен срок от датата на последната публикация за обявяването му.

Всички заповеди са публикувани в регионален вестник в установения срок и на интернет страницата на общината, в съответствие с чл. 59 от НРПУРОИ (отм.)[1800]. На одитния екип не са представени документи, удостоверяващи поставянето на заповедите на видно място в сградата на общинската администрация[1801].

Поради липсата на документиране/доказателства, при одита не е/не може да бъде получена увереност, че заповедите на кмета на общината за провеждането на двата търга са поставени на видно място в сградата на общинската администрация.

4.7. Съгласно чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ, при сключване на договори за наем или аренда по реда на ал. 1 или 5 за имоти, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой по чл. 5, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.02.2015 г. за критериите за допустимост на земеделските площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ, не се дължи заплащане на наемна цена, съответно арендно плащане за една стопанска година от сключването на договора.

4.7.1. В договорите, сключени от кмета на общината, не е посочен размера на площите, които изцяло или частично попадат в актуалния към датата на подписване специализиран слой „Площи, допустими за подпомагане“[1802].

Отдадените под наем поземлени имота, по 12[1803] договора (60 на сто от проверените), не попадат изцяло или частично в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой, на основание предоставена информация от Областна дирекция „Земеделие“ (ОД „Земеделие“)[1804]. За тези имоти е внесен договорения наем за първата стопанска година[1805]. Нарушен е чл. 24а, ал. 9 от ЗСПЗЗ.

В резултат на това в бюджета на общината през 2020 г. незаконосъобразно са постъпили приходи от наем, в размер 16 616,69 лв.

[1798] Одитни доказателства №№ V-55 и V-56
[1799] Одитно доказателство № V-58
[1800] Одитни доказателства №№ V-55 и V-56
[1801] Одитни доказателства №№ V-55, V-56 и V-58
[1802] Одитни доказателства №№ V-55 и V-56
[1803] Договори № 3668 от 31.08.2020 г.; № 3669 от 31.08.2020 г.; № 3658 от 28.08.2020 г.; № 3671 от 31.08.2020 г.; № 3672 от 31.08.2020 г.; № 3660 от 28.08.2020 г.; № 3661 от 28.08.2020 г.; № 3665 от 28.08.2020 г.; № 3663 от 28.08.2020 г.; № 3667 от 28.08.2020 г.; № 3664 от 28.08.2020 г.; № 3662 от 28.08.2020 г.
[1804] Одитно доказателство № V-57
[1805] Одитни доказателства №№ V-56 и V-58

4.7.2. Съгласно чл. 2 от договорите за наем, дължимата наемна цена за първата стопанска година се плаща преди сключване на договора.

По осем от договорите[1806], земите попадат изцяло в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой и наемната вноска за първата стопанска година е платена преди сключване на договорите, в съответствие с чл. 2 от договорите[1807].

Причините за установените нарушения/несъответствия при отдаването под наем на земеделски земи – ниви след провеждане на публичен търг: не са идентифицирани и оценени рисковете в процеса и писмено не са въведени контролни дейности; в действащата през одитирания период НОАМТЦУ не е определена административна такса по производствата за продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти; формално осъществяване на контрол за законосъобразност преди внасянето на предложения в общинския съвет за провеждане на търговете и при издаването на заповедите на кмета на общината и при сключването на договорите[1808].

Отдаването под наем на поземлените имоти след провеждане на публичен търг е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

5. Отдаване под наем на нежилищни имоти–общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, ПВп, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

5.1. През одитирания период са сключени четири договора за отдаване под наем на имоти – общинска собственост без търг/конкурс на политически партии (2019 г. - три договора и за 2020 г . – един договор), които са проверени при одита[1809].

В чл. 14, ал. 4 от ЗОС е определено, че отдаването под наем на свободни нежилищни имоти-частна общинска собственост за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии (ЗПП) се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред определен в НРПУРОИ. Размерът на наема се определя при условията на ЗПП. С изменението на чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.) имоти за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в ЗПП се предоставят безвъзмездно от кмета на общината без търг или конкурс.

В чл. 31, ал. 1 от ЗПП е определено държавата и общините да предоставят под наем до 30.07.2019 г. (ред. ДВ, бр. 28 от 2005 г.) и безвъзмездно след 30.07.2019 г. (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г., в сила от 30.07.2019 г.) на политическите партии, които имат парламентарна група или достатъчен брой народни представители да образуват такава, помещения за осъществяване на тяхната дейност.

Съгласно чл. 19 от НРПУРОИ (отм.), отдаването под наем на свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в ЗПП, се извършва със заповед от кмета на общината без търг или конкурс. Въз основа на заповедта се сключва договор за наем от кмета на общината или от упълномощено от него лице за срок до 3 години. Размерът на наема се определя при условията на ЗПП.

[1806] Договори № 3651 от 26.06.2020 г., № 3676 от 31.08.2020 г., № 3666 от 28.08.2020 г., № 3670 от 31.08.2020 г., № 3659 от 28.08.2020 г., № 3673 от 31.08.2020 г., № 3674 от 31.08.2020 г., № 3675 от 31.08.2020 г.

[1807] Одитни доказателства №№ V-56

[1808] Одитно доказателство № V-21

[1809] Одитно доказателство № V-8

5.1.1. В съответствие с чл. 19 от НРПУРОИ (отм.) за предоставяне на нежилищни имоти-частна общинска собственост на политически партии от кмета на общината са издадени заповеди за настаняване и сключени договори за наем[1810].

5.1.2. Съгласно чл. 90, ал. 1 от АПК, административните актове не се изпълняват, преди да са изтекли сроковете за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 (14 – дневен срок), а при подадена жалба или протест - до решаването на спора от съответния орган.

При извършената проверка е установено:

а) издадена е Заповед № 06/01-00007 от 20.02.2019 г. на кмета на общината за настаняване и е сключен Договор № 3536 от 01.03.2019 г., с месечна наемна цена 22,44 лв. и срок от три години;

б) издадена е Заповед № 06/07-00007 от 29.08.2019 г. на кмета на общината за настаняване и е сключен Договор № 3599 от 04.09.2019 г. за безвъзмездно ползване и срок една година;

в) издадена е Заповед № 06/07-00008 от 25.09.2019 г. на кмета на общината за настаняване и е сключен Договор № 3600 от 02.10.2019 г. за безвъзмездно ползване и срок една година.

Трите договора са сключени незаконосъобразно преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени преди това[1811].

Нарушени са чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал.1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички ръководени от тях структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но навлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му;

г) Договор № 3681 от 26.10.2020 г. е сключен след изтичане на срока за обжалване на Заповед № 06/07-00011 от 28.05.2019 г. на кмета на общината за настаняване, в съответствие с чл. 90 от АПК[1812].

5.1.3. Съгласно чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 6 от 2009 г.), наемът на предоставените помещения е в размер на амортизационните отчисления, като към тях се добавят и експлоатационните разходи, ако има такива.

В Договор № 3536 от 01.03.2019 г. е определен размер на месечния наем за помещение с площ 33 кв.м. За м. февруари 2019 г. размерът на амортизационните отчисления за помещението е 165,73 лв. По чл. 2 от договора наемателят заплаща месечен наем от 22,44 лв., актуализиран с решение на общинския съвет[1813] в размер 23,05 лв. Определеният наем е със 142,68 лв. по-малко от размера на амортизационните отчисления[1814].

Нарушени са чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 6 от 2009 г.), във връзка чл. 14, ал. 4, изречение второ от ЗОС (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.) и чл. 31, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 28 от 2005 г.).

[1810] Одитни доказателства №№ V-59, V-60 - V-63
[1811] Одитни доказателства №№ V-60 - V-62 и V-66
[1812] Одитно доказателство № V-63
[1813] Решение № 42-12/28.02.2019 г.
[1814] Одитни доказателства №№ V-60 и V-66

След измененията на чл. 31, ал. 1 и чл. 32, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ бр. 60 от 2019 г.) от 30.07.2019 г. от общинската администрация е събран месечен наем за м. август 2019 г., в размер 23,05 лв., в нарушение на изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г.)[1815].

В резултат за одитирания период в бюджета на общината не са постъпили приходи от наеми на нежилищни имоти - частна общинска собственост, отдадени за нуждите на ръководствата на политически партии, в размер на 690,35 лв.

От 01.09.2019 г. до края на одитирания период ползването на помещението е безвъзмездно, в съответствие с чл. 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г.) и чл. 31, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г.)[1816].

5.1.4. Договорите от 04.09.2019 г., 02.10.2019 г. и 26.10.2020 г.[1817] са сключени за безвъзмездно предоставяне под наем на помещения на ръководството на политически партии за осъществяване на тяхната дейност, в съответствие с 14, ал. 4 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г.) и чл. 31, ал. 1 от ЗПП (ред. ДВ, бр. 60 от 2019 г.)[1818].

5.2. През одитирания период са сключени два договора за отдаване под наем имоти– общинска собственост без търг/конкурс на юридически лица с нестопанска цел (за 2019 г. – един договор и за 2020 г . – един договор), които са проверени при одита[1819].

Съгласно чл. 14, ал. 6 от ЗОС, с решение на общинския съвет могат да се отдават под наем имоти без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза. Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице.

С решения на общинския съвет от 24.04.2019 г. и 15.04.2020 г. [1820] са отдадени под наем, без провеждане на търг, помещения на юридически лица с нестопанска цел осъществяващи дейности в обществена полза. За предоставените помещения от кмета на общината са сключени договори от 18.06.2019 г. и от 01.07.2020 г.[1821] и е определен месечен наем съгласно Приложение № 1 от НРПУРОИ, в съответствие с чл. 14, ал. 6 от ЗОС[1822].

За неплатените в срок месечни наеми е събрана лихва в размер 0,68 лв., в съответствие с чл. 86 от ЗЗД[1823].

5.3. През одитирания период от главния архитект на общината са издадени общо 259 бр.[1824] (2019 г. – 124 бр. и 2020 г. – 135 бр.) разрешителни за поставяне на „премествaемо съоръжение - павилион“ върху терени-общинска собственост в гр. Ямбол. Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор и са проверени 20 бр. разрешителни за постояване на премествaеми съоръжения (павилиони) на терени-общинска собственост (2019 г. – 10 бр. и 2020 г . – 10 бр.)[1825].

Съгласно чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, отдаването под наем на свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на

[1815] Одитни доказателства №№ V-60 и V-66
[1816] Одитно доказателство №№ V-60
[1817] Договори № 3599 от 04.09.2019 г.; № 3600 от 02.10.2019 г. и № 3681 от 26.10.2020 г.
[1818] Одитни доказателства №№ V-61 - V-63
[1819] Одитно доказателство № V-8
[1820] Решения № 44-22 от 24.04.2019 г. и № 7-21 от 15.04.2020 г.
[1821] Договори № 3573 от 18.06.2019 г. и № 3653 от 01.07.2020 г.
[1822] Одитни доказателства №№ V-64 и V-65
[1823] Одитни доказателства №№ V-64 и V-65
[1824] Одитно доказателство № V-8
[1825] Одитно доказателство № V-8

общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица от кмета на общината след провеждане на публичен търг или конкурс, освен ако в закон е определен друг ред. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лица.

В чл. 17, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 29, ал. 1 – ал. 3 от НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.) е определен ред и начин за отдаване под наем на свободни нежилищни имоти-частна общинска собственост. Предвидено е това да се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда съответно на Глава седма от НРПРУОИ (отм.) и Глава VIII от НРПУРОИ. С оглед резултатите от търга кметът на общината издава заповед, въз основа на която се сключва договор за наем.

Съгласно чл. 56, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от ЗУТ (ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г., изм., бр. 25 от 2019 г.), върху поземлени имоти могат да се поставят премествaеми обекти за административни, търговски и други обслужващи дейности, за които се издава разрешение за поставяне по ред, установен с наредба на общинския съвет, а за общинските имоти - и въз основа на схема, одобрена от главния архитект на общината.

При проверки на 20 бр. разрешителни за поставяне на „премествaемо съоръжение - павилион“ върху терени-общинска собственост в гр. Ямбол е установено:

5.3.1. Всички разрешения за поставяне на павилиони са издадени на собствениците им с цел удължаване на срока за ползване на общинския терен (от шест месеца до една година)[1826].

5.3.2. Първоначално павилионите са поставени от собствениците им в предходни години (1993 г. - 2006 г.) въз основа на утвърдени схеми от главния архитект на общината и представляват „премествaем обект“ по смисъла на § 5, т. 80[1827] от ДР на ЗУТ (ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г., изм. ДВ, бр. 25 от 2019 г., бр. 17 от 2020 г.)[1828].

В четири разрешения от 29.03.2019 г., 24.04.2019 г., 03.01.2020 г. и 02.04.2020 г.[1829], площта на поставените павилиони през одитирания период е по-голяма от първоначално договорената при поставяне им. В общината липсват документи писмена информация по какъв ред/начин е увеличена площта на тези павилиони[1830].

5.3.3. Във всички проверени разрешения за поставяне на „премествaемо съоръжение - павилион“, издадени от главния архитект, е изчислена дължимата месечна такса на кв.м. според зоната и съобразно вида на упражняваната дейност в павилиона, определени в НОАМТЦУ, която собствениците на павилиони да заплащат на общината за срока на разрешителното за поставяне на премествaемото съоръжение[1831].

[1826] Одитни доказателства №№ V-67 - V-86

[1827] § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ *„Премествaем обект“* е обект, който няма характеристиките на строеж и може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъде премествaн в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен, като поставянето му и/или премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя. Премествaемият обект може да се закрепва временно върху терена, като при необходимост се допуска отнемане на повърхностния слой, чрез сглобяем или монолитен конструктивен елемент, който е неразделна част от премествaемия обект и е предназначен да гарантира конструктивната и пространствена устойчивост на обекта и не може да служи за основа за изграждане на строеж.

[1828] Одитни доказателства №№ V-67 - V-86

[1829] Разрешения № 17534 от 29.03.2019 г.; № 17560 от 24.04.2019 г., № 18436 от 03.01.2020 г., № 18893 от 02.04.2020 г.

[1830] Одитни доказателства №№ V-66, V-69, V-70, V-77 и V-79

[1831] Одитни доказателства №№ V-67 - V-86

5.3.4. За ползваните/отдадените терени-общинска собственост във всички проверени случаи не са проведени публични търгове или публично оповестени конкурси[1832].

В случая са налице две отделни процедури, *едната* по отдаване под наем на имот – общинска собственост по реда на Глава седма от НРПУРОИ (отм.) и Глава VIII от НРПУРОИ и *втората* процедура по издаване на разрешение за поставяне на преместваем обект въз основа на одобрена схема от главния архитект на общината по ред и условия, определени в наредбата на основание чл. 56, ал. 2 от ЗУТ. Редът за отдаване под наем на общински имот е различен от реда, по който се издава разрешението за поставяне на преместваем обект и не може да го замести, а само да го предхожда.

Предвид това, че се касае за поставяне на преместваеми обекти върху недвижими имоти-общинска собственост, е приложима процедурата за провеждане на публични търгове или конкурси, определена в НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ.

Доколкото ЗУТ, не определя изричен, друг ред за отдаване под наем на тези имоти не е налице изключение от правилото на чл. 14, ал. 1 (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.) и ал. 2 (ред. ДВ, бр. 45 от 2012 г.) и ал. 7 (ред. ДВ, бр. 15 от 2011 г.) от ЗОС, независимо от това дали върху поземления имот се поставя преместваем обект на основание чл. 56 от ЗУТ или се отдава под наем с друга цел.

Нарушени са разпоредбите на чл. 14, ал. 1, ал. 2 и ал. 7 от ЗОС и чл. 17, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 29, ал. 1 – ал. 3 от НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от1 3.08.2020 г.), като не е приложен редът, съответно на Глава седма НРПУРОИ (отм.) и Глава VIII от НРПУРОИ - отдаване под наем след проведен публичен търг/конкурс за срок до 10 години.

Причините за установеното нарушение са вследствие на:

а) в чл. 18, т. 8 от Наредбата за разполагане на преместваеми обекти на територията на Община Ямбол (НРПО, ред. Решение № XX-15 от 22.03.2013 г.) е определено, че в случай, че за една позиция от одобрената схема, извън Градския парк, са подадени повече от едно заявление за поставяне на преместваеми съоръжения, то избора се определя чрез жребий в присъствие на заявителите и длъжностни лица, определени със заповед на кмета на общината в срок от един месец от подаване на заявленията.

В чл. 19 от НРПО (ред. Решение № XX-15 от 22.03.2013 г.) е определено, че разрешението за поставяне на преместваеми обекти се издава от главния архитект на общината, след внасяне на депозит и един месечен наем, определени в Приложение № 2 към Раздел II от НОАМТЦУ. Разрешението се издава по образец, одобрен от кмета на общината, като в него задължително се посочват: имената на ползвателя и собствеността на терена; площта на терена, предмета на дейност която ще се извършва, местонахождението; размерът на таксата за ползване на ден или на месец, определена с решение на общинския съвет, която се плаща до 25-то число на предходния месец, както и срока за ползване, който не може да е по-дълъг от 1 (една) година, с изключение на срока за преместваемите обекти – павилиони в Градския парк и за продажба на вестници и списания, който не може да бъде по-дълъг от 3 (три) години.

Разпоредбата на чл. 56, ал. 2 от ЗУТ делегира на общинския съвет правомощие да установи с наредба единствено реда, по който се издава разрешението за поставяне на преместваеми обекти, но не и да допълва закона и определя нова процедура (чрез жребий) за ползвателя на общинския терен, за срока на ползване на терена (от една до три години), както и заплащането на месечна такса по ред НОАМТЦУ, извън посочените в ЗУТ. Предвид изложените съображения, приложеният ред по НРПО за ползване на общински терени за поставяне на преместваеми съоръжения (павилиони) е неотносим[1833]. Поради това и на основание чл. 12 от ЗНА, НРПО следва да бъде в съответствие с нормативния акт от по-висока степен - ЗУТ, по чието приложение е издадена;

[1832] Одитно доказателство №V-66

[1833] Одитно доказателство № V-16

б) липсата на писмено въведени контролни дейности в процеса по издаване на разрешения за поставяне на „преместваемо съоръжение - павилион“[1834].

Спрямо приетите от общинския съвет базисни цени (Приложение № 1 от НРПУРОИ) за отдаване под наем на имоти-общинска собственост, съобразно предназначението им, определените и събрани такси по разрешителните за поставяне на преместваеми съоръжения (павилиони) са в по-малко с 15 651 лв., които приходи няма да постъпят в бюджета на общината през 2019 г. и 2020 г.[1835].

5.3.5. Таксите за ползването на общински терени, определените в разрешителните за поставяне на „преместваемо съоръжение - павилион“ във всички проверени случаи са внесени в приход на бюджета на общината. За невнесените в срок такси са събрани лихви, в общ размер 288,19 лв., в съответствие с чл. 1 от Закон за лихвите за данъци, такси и други подобни държавни вземания[1836].

Причините за установените нарушения/несъответствия при отдаването под наем на нежилищни имоти–общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс са: неосъществяването на контрол за спазването на сроковете по АПК и при сключването на договорите; липсата на писмено въведени контролни дейности в процеса; несъответствия на НРПО правната рамка; неосъществяването на контрол при определянето на наемната цена и сключването на договори за наем на нежилищни имоти – частна общинска собственост за нуждите на общинските ръководства на политическите партии[1837].

Отдаването под наем на нежилищни имоти–общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

6. Отдаване под наем на земеделски земи – общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс *(ниви, мери, пасища и ливади)*

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗСПЗЗ, ППЗСПЗЗ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са сключени 18 договора за отдаване под наем на земеделски земи (ниви, мери, пасища и ливади) без провеждане на търг/конкурс (2019 г. – пет договора и 2020 г. - 13 договора), които са проверени при одита[1838].

6.1. Отдаване под наем на земеделски земи – ниви без провеждане на публичен търг/конкурс

Съгласно чл. 24а, ал. 6, т.т. 1, 2, 3 и 5 от ЗСПЗЗ, земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс: 1) когато са заети с трайни насаждения; 2) когато не са били използвани две или повече стопански години; 3) в случаите по чл. 37в, ал. 10; 5) в други случаи, определени в закон.

В чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ е определено отдаването на земите от общинския поземлен фонд под наем или аренда да се извършва чрез търг или конкурс. В чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ е определено, че земи от общинския поземлен фонд, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за тях не са сключени договори за наем или за аренда, преди издаването на заповедта по ал. 4 от закона могат да бъдат предоставени на ползватели на

[1834] Одитно доказателство № V-21
[1835] Одитни доказателства №№ V-14, V-17, V-66 и V-67 - V-86
[1836] Одитни доказателства №№ V-67 - V-86
[1837] Одитно доказателство № V-21
[1838] Одитно доказателство № V-8

съответните масиви по тяхно искане със заповед на кмета на общината. Договорът се сключва за едногодишно ползване след заплащане на по-високата сума между най-високата тръжна цена, на която са сключени договорите за землището за земите от държавния поземлен фонд за годината и размера на средното годишно рентно плащане за землището в общината.

Съгласно чл. 69, ал. 1 и ал. 3 от ППЗСПЗЗ, собствениците на земеделски земи декларират в общинската служба по земеделие по местонахождението на имотите формата на стопанисване и начина на трайно ползване на всеки от имотите в срок до 31 юли. В случай че собствениците не желаят имотите им или някои от тях да се включват в масиви за ползване, те изрично посочват това обстоятелство в декларацията.

6.1.1. През 2019 г. по реда чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 46 от 2018 г.) е сключен договор за отдаване на земеделска земя[1839], с площ 129,272 дка, без провеждане на публичен търг[1840].

За да бъде отдаден по реда на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 46 от 2018 г.) имотът трябва да отговаря кумулативно на условията да не може да бъде обособен в самостоятелен масив и за него да не е сключен договор за наем или за аренда.

Видно от заповедта на ОД „Земеделие“ - Ямбол за доброволно разпределение на масивите за ползване на земеделските земи за стопанската 2018/2019 г. в землището на гр. Ямбол, имотът не е включен в масив за ползване[1841]. За имота не е подадена формата на стопанисване и начина на трайно ползване за стопанската 2018/2019 г. в несъответствие с чл. 69 от ППЗСПЗЗ и не е декларирано желание на общината обработването на имота да се извършва в реални граници или да бъде включен в масив за ползване[1842]. Нарушени са разпоредбите на чл. 69, ал. 1 и ал. 3 от ППЗСПЗЗ. С искане от ползвателя на имота е заявено желание да бъде открита процедура за отдаване под наем на имота за следващите стопански години. Земеделската земя е обработвана през стопанска 2017/2018 година от същия ползвател по реда на чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ, като срока на договора изтича на 30.09.2018 г.

Тъй като не са изпълнени двете условия за отдаване под наем на имота без търг, не е приложим реда по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 46 от 2018 г.). Договорът за наем от 17.01.2019 г. е сключен без да са изпълнени изискванията на чл. 24а, ал. 5 (ред. ДВ, бр. 14 от 2015 г.) и чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г.) [1843].

Имотът от 129,272 дка представлява самостоятелен масив, поради което е следвало да бъде отдаден под наем след провеждане на публичен търг. Сключеният договор от 17.01.2019 г., на стойност 7 751,46 лв., е незаконосъобразен. В резултат при отдаването под наем на имота не е осигурена състезателност и възможност за реализирани на по-големи приходи в бюджета на общината.

6.1.2. За имотите, които са включени в масиви за ползване по информация от ОД „Земеделие“ - Ямбол най-високата тръжна цена, на която са сключени договорите за земите от държавния поземлен фонд за 2018/2019 и 2019/2020 стопански години е по-висока от размера на средното годишно рентно плащане за землището в общината[1844].

При одита е установено:

[1839] Земеделска земя идентификатор № 45.187
[1840] Одитни доказателства №№ V-94 и V-106
[1841] Одитно доказателство № V-87
[1842] Одитни доказателства №№ V-94 и V-106
[1843] Одитни доказателства №№ V-94 и V-106
[1844] Одитни доказателства №№ V-88 и V-89

а) в пет договора от 2019 г.[1845] е определена наемна цена равна на най-високата тръжна цена, на която са сключени договорите за земите от държавния поземлен фонд за стопанската година. Наемите са внесени преди сключване на договорите, в съответствие с чл. 37в, ал. 10, изречение второ от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г.)[1846];

б) в 11 договора от 2020 г. (69 на сто от проверените) определената наемна цена е в размер на средното годишно рентно плащане за землището за стопанската 2019/2020 г. – 37 лв., вместо най-високата тръжна цена, на която са сключени договорите за земите от държавния поземлен фонд – 66 лв. Нарушен е чл. 37в, ал. 10, изречение второ от ЗСПЗЗ (ред. ДВ, бр. 46 от 2018 г.)[1847]. В резултат в бюджета на общината не са постъпили приходи от наеми, в общ размер 7 000,13 лв.[1848].

6.1.3. При извършената проверка на сключването на договорите е установено, че 11 договора[1849] (69 на сто от проверените договори) да сключени преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени преди това:

а) Заповед № 00107-00006 от 18.03.2019 г. на кмета на общината е съобщена на 20.03.2019 г. и влиза в сила на 03.04.2019 г. Сключен е Договор № 3551от 22.03.2019 г.;

б) Заповед № РД/02-00303 от 17.04.2019 г. на кмета на общината е съобщена на 18.04.2019 г. и влиза в сила на 08.05.2019 г. Сключен е Договор № 3569 от 18.04.2019 г.;

в) Заповед № РД/02-00321 от 23.04.2019 г. на кмета на общината е съобщена на 25.04.2019 г. и влиза в сила на 15.05.2019 г. С сключен е Договор № 3571 от 25.04.2019 г.;

г) Заповед № РД/02-00187 от 12.03.2019 г. на кмета на общината е съобщена на 13.03.2019 г. и влиза в сила на 27.03.2019 г. Сключен е Договор № 3543 от 18.03.2019 г.;

д) Заповед № 06/07-00002 от 15.01.2020 г. на кмета на общината е съобщена на 15.01.2020 г. и влиза в сила на 29.01.2020 г. Сключен е Договор № 3611 от 20.01.2020 г.;

е) Заповед № ОС/07-00004 от 16.01.2020 г. на кмета на общината е съобщена на 16.01.2020 г. и влиза в сила на 30.01.2020 г. Сключен е Договор № 3613 от 23.01.2020 г.;

ж) Заповед № ОС/07-00003 от 16.01.2020 г. на кмета на общината е съобщена на 17.01.2020 г. и влиза в сила на 31.01.2020 г. Сключен е Договор № 3614 от 29.01.2020 г.;

з) Заповед № РД/02-00087 от 28.01.2020 г. на кмета на общината е съобщена на 29.01.2020 г. и влиза в сила на 12.02.2020 г. Сключен е Договор № 3616 от 05.02.2020 г.;

и) Заповед № ОС/07-00007 от 20.01.2020 г. на кмета на общината е съобщена на 23.01.2020 г. и влиза в сила на 06.02.2020 г. Сключен е Договор № 3617 от 06.02.2020 г.;

й) Заповед № ОС/07-00006 от 20.01.2020 г. на кмета на общината е съобщена на 23.01.2020 г. и влиза в сила на 06.02.2020 г. Сключен е Договор № 3618 от 06.02.2020 г.

к) Заповед № ОС/07-00008 от 22.01.2020 г. на кмета на общината е съобщена на 28.01.2020 г. в нарушение на чл. 60, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г.). Заповедта влиза а в сила на 11.02.2020 г. Сключен е Договор № 3619 от 07.02.2020 г.

Договорите са на обща стойност 9 777,38 лв. и са сключени незаконосъобразно[1850].

Нарушени са изискванията на чл. 90, ал. 1 от АПК и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички ръководени от тях структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и

[1845] Договори № 3551 от 22.03.2019 г.; № 3569 от 18.04.2019 г.; № 3571 от 25.04.2019 г.; № 3543 от 18.03.2019 г.; № ДГ/05-000007 от 17.01.2019 г.;

[1846] Одитни доказателства №№ V-90 - V-94

[1847] Одитни доказателства №№ V-95 - V-106

[1848] Одитно доказателство №№ V- 21 и V-106

[1849] Договори № 3551от 22.03.2019 г.; № 3569 от 18.04.2019 г.; № 3571 от 25.04.2019 г.; № 3543 от 18.03.2019 г.; № 3611от 20.01.2020 г.; № 3613 от 23.01.2020 г.; № 3614 от 29.01.2020 г.; № 3616 от 05.02.2020 г.; № 3617 от 06.02.2020 г.; № 3618 от 06.02.2020 г.; № 3619 от 07.02.2020 г.

[1850] Одитни доказателства №№ V-90 - V-93, V-97 - V-103 и V-106

постигане целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но навлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му;

Останалите четири договора[1851] за отгадаване под наем на ниви са сключени след влизането в сила на заповедите на кмета на общината в съответствие с чл. 90 от АПК[1852].

Причините за установените нарушения/несъответствия при отдаването под наем на земеделски земи - ниви без провеждане на публичен търг/конкурс са: не са идентифицирани и оценени рисковете в процеса и писмено не са въведени контролни дейности; формално осъществяване на контрол по спазване на сроковете за оспорване на заповедите на кмета на общината и контрол за законосъобразност преди сключването на договорите[1853].

Отдаването под наем на земеделски земи - ниви без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

6.2. Отдаване под наем на земеделски земи - мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс

6.2.1. От общинския съвет са определени мерите, пасищата и ливадите за индивидуално ползване с решение[1854] от 27.02.2020 г. Списъкът на имотите за индивидуално ползване по категории са обявени в сградата на общинската администрация и са публикувани на интернет страницата[1855] на общината в срок до 1 март, в съответствие с чл. 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ[1856].

6.2.2. Съгласно чл. 100, ал.1, от ППЗСПЗЗ, разпределението на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се извършва от комисия, назначена от кмета на общината, в състав от трима до петима редовни членове, един от които – правоспособен юрист, и двама резервни членове. Член на комисията не може да бъде лице, което е свързано лице по смисъла на Търговския закон с участник в процедурата или с членове на неговите управителни или контролни органи, за което се представя декларация на председателя на комисията. Решенията на комисията се вземат с мнозинство от броя на членовете й.

При извършената проверка е установено:

а) от кмета на общината е назначена комисия[1857], която да разгледа подадените заявления и да определи необходимата за всеки кандидат площ, в съответствие с чл. 37и, ал. 6 от ЗСПЗЗ и чл. 100, ал.1 от ППЗСПЗЗ [1858];

б) от членовете на комисията не са подписани декларации, удостоверяващи липсата на свързаност с участниците в процедурата[1859]. Нарушени са разпоредбите на чл. 100, ал.1, изр. второ от ППЗСПЗЗ.

В резултат на това са създадени са предпоставки за провеждане на процедурите в несъответствие с изискванията на ЗСПЗЗ.

6.2.3. За окончателното разпределение на пасищата от комисията е съставен протокол[1860] от 24.04.2020 г., който е публикуван на интернет страницата на общината на

[1851] Договор от 17.01.2019 г., Договори № 3609 от 16.01.2020 г., № 3610 от 16.01.2020 г. и № 3620 от 07.02.2020 г.
[1852] Одитни доказателства №№ V-94 - V-96, V-104 и V-105
[1853] Одитно доказателство № V-21
[1854] Решение № 6-18 от 27.02.2020 г.
[1855] https://old.yambol.bg
[1856] Одитно доказателство № V-107
[1857] Заповед № РД/02-00280 от 27.03.2020 г.
[1858] Одитно доказателство № V-108
[1859] Одитни доказателства № V-106
[1860] Протокол от 24.04.2020 г.

04.05.2020 г., в съответствие на чл. 37и, ал. 6 и ал. 8 от ЗСПЗЗ[1861]. Определена площ на мерите и пасищата е според притежаваните животински единици от собствениците и в съответствие с чл. 37и, ал. 4 от ЗСПЗЗ[1862].

6.2.4. Протоколът от 24.04.2020 г. на комисията за разпределение на мери и пасища е утвърден кмета на общината. Протоколът е публикуван на интернет страницата на общината, обявен е на информационното табло в сградата на общината и в съответното кметство в съответствие с чл. 37и, ал. 8, предложение първо от ЗСПЗЗ.

Всички договори са сключени след изтичане на 14-дневен срок от публикуването на протокола на комисията за разпределение на пасищата в съответствие с чл. 37и, ал. 8, предложение второ от ЗСПЗЗ[1863].

6.2.5. В чл. 37и, ал. 12 от ЗСПЗЗ е определено въз основа на протоколите на комисиите за разпределение на пасищата, мерите и ливадите, кмета на общината да сключва договори за наем или аренда с минимален срок 5 стопански години и цена определена по пазарен механизъм. Сключеният договор се регистрира в общинската служба по земеделие.

Наемната цена в сключените два договора е определена с решение на общинския съвет[1864].

На основание §2е от ДР на ЗСПЗЗ.) от директора на ОД „Земеделие“ – Ямбол е одобрен[1865] размер на средното годишно рентно плащане за съответното землище от общината (8 лв.), въз основа на данни за средната стойност на рентните вноски, изчислена на база повече от половината договори, вписани в службата по вписванията и регистрирани в общинската служба по земеделие[1866].

При одита е извършена съпоставка на средното годишно рентно плащане за съответното землище на ОД „Земеделие“ – Ямбол за стопанската 2019/2020 г. и договорените наемни цени за пасища, мери и ливади. Установено е, че наемните цени по сключените договори са по-високи от средното годишно рентно плащане за съответната стопанска година[1867].

В общината липсват документи/писмена информация по какъв ред/начин от общинския съвет е определена базисната наемна цена за отдаване на мери и пасища в Приложение № 1 към НРПУРОИ (отм.) и дали същата е определена по пазарен механизъм[1868].

Договорите са сключени за срок от пет стопански години и са вписани в общинска служба по земеделие и в Службата по вписванията гр. Ямбол, в съответствие чл. 37и, ал. 12, изр. второ и трето от ЗСПЗЗ, чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп[1869].

6.2.6. Съгласно чл. 37и, ал. 1, изречение второ от ЗСПЗЗ, пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се предоставят под наем или аренда на лица, които нямат данъчни задължения, както и задължения към Държавен фонд "Земеделие", държавния поземлен фонд, общинския поземлен фонд и за земи по чл. 37в, ал. 3, т. 2.

Проверените договори за отдадени под наем пасища са сключени без от лицата да са представени и от общинската администрация да са изискани документи, удостоверяващи

[1861] Одитно доказателство № V-108
[1862] Одитни доказателства №№ V-108 - V-110
[1863] Одитни доказателства №№ V-108 - V-110
[1864] Решение № 8-19 от 28.05.2020 г.
[1865] Протокол от 10.02.2020 г. на ОД „Земеделие“
[1866] Одитно доказателство № V-111
[1867] Одитни доказателства №№ V-109 и V-110
[1868] Одитно доказателство № V-106
[1869] Одитни доказателства №№ V-109 и V-110

липсата на данъчни задължения, както и на задължения към Държавен фонд „Земеделие“ и държавния поземлен фонд[1870]. Нарушен е чл. 37и, ал. 1, изр. второ от ЗСПЗЗ.

6.2.7. Съгласно чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ и чл. 100, ал. 10 от ППЗСПЗЗ, в договорите за предоставяне под наем или аренда на пасища, мери и ливади по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ за определяне на дължимата сума за наем или аренда се вписва информация за общата площ на имотите по договора, която попада в обхвата на актуалния към датата на сключване на договора специализиран слой по чл. 5, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.02.2015 г. за критериите за допустимост на земеделските площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ и не се дължи заплащане на наемна цена за две стопански години от сключването на договора.

В проверените договори е определен размера на площта на отдадените под наем пасища, мери и ливади, която попада в специализирания слой „Площи, допустими за подпомагане“. Площта на отдадените четири пасища попада частично в специализиран слой и за тях не се дължи наем за две стопански години от сключване на договора. От общинска администрация без наличие на правно основание за първата стопанска 2020/2021 г. е събран наем, в общ размер 2 028,05 лв.[1871].

Нарушени са чл. 37и, ал. 15 от ЗСПЗЗ и чл. 100, ал. 10 от ППЗСПЗЗ. В резултат по бюджета на общината без законово основание са постъпили приходи от наеми в размер 2 028,05 лв.

6.2.8. Съгласно чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ, в договорите за наем и аренда се предвижда увеличаване на наемната или арендната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ.

В чл. 4.2. на сключените договори е определено годишният наем да се индексира с коефициент на инфлация, определен от НСИ, за съответния 12 месечен период, в съответствие с чл. 37к, ал. 3 от ЗСПЗЗ[1872].

Причините за установените нарушения/несъответствия при отдаването под наем на мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс са: неосъществяването на контрол от председателя на комисията за разпределение на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд; неосъществяването на контрол на отделните етапи на процеса и формално осъществяване на контрол за законосъобразност при сключването на договорите[1873].

Отдаването под наем на мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

7. Отдаване под наем на общински жилища

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗОС, Наредбата за общинските жилища (отм.), решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са сключени 135 бр. договора за отдаване под наем на общински жилища (2019 г. - 27 бр. и 2020 г. - 108 бр.). Одитните процедури са изпълнени въз основа на нестатистически одитни извадки, чрез случаен подбор. При одита са проверени 20 бр. договора за отдадени под наем общински жилища (2019 г. – 10 бр. и 2020 г . – 10 бр.)[1874].

[1870] Одитни доказателства № V-106, V-109 и V-110
[1871] Одитни доказателства №№ V-109 и V-110
[1872] Одитни доказателства №№ V-109 и V-110
[1873] Одитно доказателство № V- 21
[1874] Одитно доказателство № V-9

7.1. Предназначението на жилищата е определено по предложение на кмета на общината, с решения на общинския съвет от 31.01.2019 г. и 15.04.2020 г. [1875], в т.ч.: за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди; ведомствени жилища; резервни жилища и за продажба, в съответствие с изискването на чл. 42, ал. 2 от ЗОС.

Решенията на общинския съвет и списъците за 2019 г. и 2020 г. са публикувани на интернет страницата[1876] на общината, с което е публичност и прозрачност по отношение на общинските жилища, които се отдават под наем или съобразно предназначението им[1877].

7.2. Съгласно чл. 43, т. 1 от ЗОС, в жилища за отдаване под наем се настаняват лица с жилищни нужди, установени по реда на наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС. Съгласно чл. 18 от НРУРОЖ (отм.) преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 4, чл. 6 и чл. 7 от наредбата.

При извършената проверка е установено:

а) от седем[1878] лица (35 на сто от проверените), преди издаване на настанителната заповед от кмета на общината, не е подадена декларация за обстоятелствата по чл. 4, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища[1879]. Нарушени са чл. 43, т. 1 от ЗОС и чл. 18 от Наредбата за общинските жилища (отм.). Създаден е риск в общински жилища да бъдат настанени лица, които не са с установени жилищни нужди при промяна в изискващите се условия за настаняване след процеса по картотекиране;

б) в останалите 13 случаи декларациите са подадени от лицата преди издаване на заповедите за настаняване, в съответствие с чл. 18 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[1880].

7.2.2. В чл. 4, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е определено, че право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на няколко условия, включително: не притежават жилище, вила или идеални части от такива имот, годни за постоянно обитаване; не притежават жилищен или вилен парцел в района на Община Ямбол, в районите на населени места от 0, I и II функционален тип; парцели в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях, земи до 10 км от морската брегова ивица; не са продавали или прехвърляли имоти по т.1 и 2 на други лица след 1.06.1996 г., с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел; не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденти, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т.1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове; една четвърт от общия доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите им, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл.16 от Наредбата; имат адресна регистрация през последните 5 г. в гр. Ямбол.

При извършената проверка е установено:

а) в два[1881] случая (10 на сто от проверените) от настанените лица са продадени поземлени имоти, в едно с жилищни сгради. Лицата са настанени в общински жилища, без да отговарят на условията, определени в чл. 4, ал. 2, т. 3 от Наредбата за общинските жилища

[1875] Решения № 41-4 от 31.012019 г. и № 7-19 от 15.04.2020 г.
[1876] https://yambol.bg
[1877] Одитни доказателства № V-112
[1878] Б.Д.Р., Р.Г.Г., Т.В.Р., Я.П.В., Д.А.И., С.С.И, Н.Н.Н.
[1879] Одитни доказателства №№ V-113, V-115, V-118, V-121, V-122, V-130, V-131 и V-133
[1880] Одитни доказателства №№ V-114, V-116, V-117, V-119, V-120, V-123 - V-129 и V-132
[1881] П.Б.С и М.Г.В

(отм.) да не са прехвърляни имоти на други лица след 1.06.1996 г. с предвидените изключения определени в чл. 4, ал. 2, т. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[1882];

б) за четири[1883] от настанените лица (20 на сто от проверените) е установено, че не отговорят на едно от задължителните условия по чл. 4, ал. 2, т. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.), а именно, че лицата не трябва да притежават земеделски земи или моторни превозни средства. По справка в АВп две[1884] от лицата към датата на настаняване притежават земеделски земи, а останалите две[1885] лица съгласно предоставена информация от отдел МП притежават леки автомобили. Лицата са настанени в общински жилища, без да отговарят на условията, определени в чл. 4, ал. 2, т. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[1886];

в) в 13[1887] случая (60 на сто от проверените) от лицата са декларирани размерите на годишните им доходи и/или са предоставени документи за такива. При одита не са представени документи за извършена от общинската администрация оценка за съотношението между общия годишен доход на лицата и пазарната наемна цена на жилищата, поради което не може да бъде получена увереност, че такава е била направена[1888].

Съгласно чл. 4, ал. 2, т. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.), кандидатстващото лице не може само́ да определи дали отговаря на изискването/основанието, посочено в декларацията. Установяването на това обстоятелство/основание - съотношение доходи/пазарна наемна цена, изисква допълнителна информация като „пазарна наемна цена на жилищата“ в съответното населено място, данни за общия годишен доход на семейството и извършването на съответните изчисления, поради което следва да бъдат извършени от общинската администрация. Поради липсата на доказаност за съответствие на исканото съотношение доходи/пазарни цени на наеми, при одита не е/не може да бъде получена увереност, че проверените лица, отговарят на изискванията на правната рамка и, че основателно/законосъобразно са настанени в общински жилища;

г) по информация на ГРАО едно[1889] от лицата няма адресна регистрация в гр. Ямбол, което е задължително условие за настаняване в общинско жилище по чл. 4, ал. 2, т. 6 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[1890]. Лицето е настанено в общинско жилище, без да отговаря на условието, по чл. 4, ал. 2, т. 6 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и в нарушение на чл. 43, т. 1 от ЗОС.

В резултат, през одитирания период не е осигурено във всички случаи ползването на общинските жилища в съответствие със социалното им предназначение и правната рамка.

7.2.3. В съответствие с чл. 14, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.), настаняването в общински жилища под наем на всички проверени лица е извършено със заповед на кмета на общината. Заповедта съдържа вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броя на членовете на семейството му, срока за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 10 години, наемната цена и начина на плащане[1891].

[1882] Одитни доказателства №№ V-116, V-127 и V-133
[1883] П.Б.С, С.К.Т, Я.П.В и И.В.В
[1884] П.Б.С и С.К.Т
[1885] Я.П.В и И.В.В
[1886] Одитни доказателства №№ V-116, V-121, V-125, V-128 и V-133
[1887] Договор № 156 от 28.05.2019 г., Анекс № 245 от 12.06.2019 г., Договор № 160 от 20.08.2019 г., Анекс № 254 от 20.09.2019 г., Анекс № 258 от 27.09.2019 г., Анекс 259 от 01.10.2019 г., Договор № 166 от 11.10.2019 г., Договор № 190 от 08.04.2020 г., Договор № 202 от 20.05.2020 г., Договор № 211 от 23.06.2020 г., Договор № 215 от 13.07.2020 г., Договор № 219 от 05.08.2020 г., Договор № 256 от 30.11.2020 г.
[1888] Одитни доказателства №№ V-113, V-114, V-116 - V-120, V-123 - V-127, V-132 и V-133
[1889] А.С.И.
[1890] Одитни доказателства №№ V-124 и V-133
[1891] Одитни доказателства №№ V-113 - V-132

7.2.4. От проверените 20 бр. заповеди на кмета на общината за настаняване в общински жилища, седем заповеди на кмета на общината са съобщени на лицата след определения тридневен срок в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.):

а) Заповед № 0С/01-00057 от 16.09.2019 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 20.09.2019 г.[1892];

б) Заповед № 0С/01-00082 от 18.06.2020 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 23.06.2020 г.[1893];

в) Заповед № 0С/01-00089 от 07.07.2020 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 13.07.2020 г.[1894];

г) Заповед № 0С/01-00109 от 31.07.2020 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 05.08.2020 г. [1895];

д) Заповед № 0С/01-00129 от 02.09.2020 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 15.09.2020 г. [1896];

е) Заповед № 0С/01-00102 от 31.07.2020 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 10.09.2020 г. [1897];

ж) Заповед № 0С/01-00177 от 25.11.2020 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 30.11.2020 г. [1898].

Останалите заповеди на кмета на общината за настаняване в общински жилища са съобщени на заинтересованите лица в срока по чл. 61 от АПК[1899].

7.2.5. Въз основа на настанителните заповеди, от кмета на общината са сключени писмени договори за наем и в тях са включени клаузи за: редът за предаване и приемане на имота; наемната цена; срокът, за който се предоставя жилището; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; отговорност при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение, в изпълнение на чл. 14, ал. 5 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[1900].

7.2.6. За 12 лицата, настанени в общински жилища (50 на сто от проверените), заповедите на кмета на общината не са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени преди това, т.к. са сключени договорите:

а) Заповед № 0С/01-00037 от 12.08.2019 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 14.08.2019 г. и влиза в сила на 28.08.2019 г. Сключен е Договор № 160 от 20.08.2019 г.;

б) Заповед № 0С/01-00056 от 16.09.2019 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 17.09.2019 г. и влиза в сила на 02.10.2019 г. Сключен е Анекс № 254 от 20.09.2019 г.;

в) Заповед № 0С/01-00057 от 16.09.2019 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 20.09.2019 г. и влиза в сила на 02.10.2019 г. Сключен е Анекс № 258 от 27.09.2019 г.;

[1892] Одитно доказателство № V-118
[1893] Одитно доказателство № V-125
[1894] Одитно доказателство № V-126
[1895] Одитно доказателство № V-127
[1896] Одитно доказателство № V-128
[1897] Одитно доказателство № V-129
[1898] Одитно доказателство № V-132
[1899] Одитни доказателства №№ V-113 - V-115 и V-120 - V-124
[1900] Одитни доказателства №№ V-113 - V-132

г) Заповед № 0С/01-00059 от 26.09.2019 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 27.09.2019 г. и влиза в сила на 11.10.2019 г. Сключен е Анекс № 259 от 01.10.2019 г.;

д) Заповед № 0С/01-00082 от 18.06.2020 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 23.06.2020 г. и влиза в сила на 07.07.2020 г. Сключен е Договор № 211 от 23.06.2020 г.;

е) Заповед № 0С/01-00089 от 07.07.2020 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 13.07.2020 г. и влиза в сила на 27.07.2020 г. Сключен е Договор № 215 от 13.07.2020 г.;

ж) Заповед № 0С/01-00109 от 31.07.2020 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 05.08.2020 г. и влиза в сила на 19.08.2020 г. Сключен е Договор № 219 от 05.08.2020 г.;

з) Заповед № 0С/01-00129 от 02.09.2020 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 15.09.2020 г. и влиза в сила на 30.09.2020 г. Сключен е Договор № 229 от 15.09.2020 г.;

и) Заповед № 0С/01-00102 от 31.07.2020 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 10.09.2020 г. и влиза в сила на 25.09.2020 г. Сключен е Договор № 233 от 28.09.2020 г.;

й) Заповед № 0С/01-00140 от 30.09.2020 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 30.09.2020 г. и влиза в сила на 14.10.2020 г. Сключен е Договор № 239 от 08.10.2020 г.;

к) Заповед № 0С/01-00158 от 20.10.2020 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 20.10.2020 г. и влиза в сила на 03.11.2020 г. Сключен е Договор № 243 от 27.10.2020 г.;

л) Заповед № 0С/01-00177 от 25.11.2020 г. на кмета на общината за настаняване е съобщена на 30.11.2020 г. и влиза в сила на 14.12.2020 г. Сключен е Договор № 256 от 30.11.2020 г.

Договорите, на обща стойност 9 777,38 лв., са сключени незаконосъобразно [1901].

Нарушени са изискванията чл. 90, ал. 1 от АПК, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички ръководени от тях структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но навлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

7.2.7. Срокът на сключените договори за наем на общински жилища е в рамките на максимално определения десетгодишен срок, в съответствие с чл. 14, ал. 3 от ЗОС и чл. 14, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[1902].

В договорите за наем е включена клауза за извършване на текущи ремонти на общинските жилища за сметка на наемателите, в съответствие с чл. 17, ал. 1 от ЗОС[1903].

7.2.8. В чл. 14, ал. 6 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е определена наемна цена за отдаване под наем на общински жилища 0,60 лв./кв.м. месечно за полезна жилищна площ, която се коригира със съответните коефициенти съобразно Приложение № 1 и Приложение № 1А към Методиката за определяне на наемната цена на общински жилищни имоти.

[1901] Одитни доказателства №№ V-116 - V-119, V-125 - V-128 и V-131 - V-133

[1902] Одитно доказателство №№ V-113 - V-132

[1903] Одитно доказателство №№ V-113 - V-132

С Приложение № 1А към Методиката са определени показателите, с които се коригира основаната наемна цена за 1 кв.м. полезна площ, включващи местонахождение на жилището според функционалния тип на населеното място и зоната, в която попадат, конструкция на сградите, разположение на жилищата във височина и преобладаващо изложение на жилищните помещения.

Съгласно § 2, т. 1 от ДР на ППЗДС, „полезна площ на жилище“ е сумарната площ на всички помещения в него, измерена по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения - мазе, барака или таван.

В Анекс № 259 от 01.10.2019 г. месечният наем е изчислен върху по-голяма полезна жилищна площ от предоставената на лицето и определеният размер на месечния наем е с 4,75 лв. повече от полагащия се[1904], в несъответствие с разпоредбата на чл. 14, ал. 6 от Наредбата за общинските жилища (отм.). В резултат в бюджета на общината незаконосъобразно са постъпили приходи от наем в размер 76,05 лв.[1905].

В останалите случаи месечните наеми са определени, в съответствие с чл. 14, ал. 6 от Наредбата за общинските жилища (отм.) и Методиката.

7.2.9. Съгласно чл. 15, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) , гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 представят в дирекция ОСИД ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 4, ал. 2, чл. 6 и чл. 7 от наредбата.

От седем[1906] лица (70 на сто от проверените през 2019 г.), настанени в общински жилища, в дирекция ОСИД не е представена декларация за обстоятелствата по чл. 4, ал. 2, чл. 6 и чл. 7 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[1907] в несъответствие с изискванията на чл. 15, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.).[1908]

При промяна на обстоятелствата, в резултат на които лицата, не отговарят на едно или повече условия по чл. 4, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.) съществува риск от настаняване на лицата в общински жилища без да отговарят на изискванията на нормативните актове.

7.3. Изпълнение на договорите за наем

7.3.1. Съгласно чл. 5 от договорите за наем, имотът да се предава на наемателя с предавателно-приемателен протокол, съставен от служители на Общинско предприятие „Комунални и обредни дейности“, с който се установява състоянието на имота.

При извършената проверка е установено:

а) в пет случая[1909] (25 на сто от проверените) след сключване на договорите, общинските жилища са предадени на наемателите без да са съставени и подписани предавателно-приемателен протоколи за установяване на състоянието им[1910], в неизпълнение на чл. 5 от договорите за наем. В резултат на това са създадени предпоставки за невъзможност за доказване на нанесени щети от наемателите при ползване на жилището;

б) в останалите проверени случаи са сключени договори или анекси за продължаване на наемните правоотношения с настанените лице. Към датата на сключване на

[1904] Одитни доказателства №№ V-119 и V-133
[1905] Одитно доказателство № V-133
[1906] Б.Д.Р, Д.В.С, Р.Г.Г, П.Б.С, Д.С.Г, В.Г.К и Я.П.В
[1907] Договор № 156 от 28.05.2019 г., Анекс № 245 от 12.06.2019 г., Договор № 159 от 25.06.2019 г., Договор № 160 от 20.08.2019 г., Анекс № 259 от 01.10.2019 г., Договор № 166 от 11.10.2019 г. Договор № 168 от 21.10.2019 г.
[1908] Одитно доказателство № V-133
[1909] Договори № 156 от 28.05.2019 г., № 159 от 25.06.2019 г., № 168 от 21.10.2019 г., № 171 от 31.10.2019 г., № 202 от 20.05.2020 г.
[1910] Одитни доказателства №№ V-113, V-115, V-121, V-122, V-124 и V-133

договорите/анексите лицата обитават общинските жилища и не е налице необходимост от подписване на предавателно-приемателни протоколи[1911].

7.3.2. Съгласно чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС, наемните правоотношения се прекратяват, поради неплащане на наемната цена за повече от три месеца. Съгласно чл. 86 от ЗЗД, при неизпълнение на парично задължение, длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата. В чл. 2 от сключените договори за наем е уговорено, че месечната наемна цена да се плаща до края на текущия месец.

При одита е установено:

а) по четири договора от 25.06.2019 г., 21.10.2019 г., 08.04.2020 г. и 28.09.2020 г.[1912] (20 на сто от проверените), месечната наемна цена е платена от наемателите със закъснение от четири до 10 месеца, като в един от тях[1913] към момента на одита (30.07.2021 г.) не са платени месечни наеми за четири поредни месеца в размер 142,76 лв.[1914].

Договорите от 25.06.2019 г. и 21.10.2019 г.[1915] не са прекратени, поради неплащане на наемната цена за повече от три месеца, въпреки че са възникнали основания за това. Нарушени са чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 2 от сключените договори[1916];

б) месечните наемни цени от един наемател[1917] са платени след договорения срок. От общината не е събрана лихва за закъснението в размер 1,68 лв.[1918], в несъответствие с чл. 86 от ЗЗД.

Финансовите интереси на общината не са защитени и са създадени предпоставки за насъбиране/непостъпване на приходи от наеми след приключване на срока на договорите за наем. В бюджета на общината не са постъпили приходи от наеми в общ размер 144,44 лв.;

в) за одитирания период от наемателите по два договора[1919] (15 на сто от проверените) са платени на общината дължимите наеми при спазване на сроковете[1920];

г) в останалите случаи от наемателите е плащан месечния наем за общинските жилища след договорения срок, за което закъснение е събрана лихва 67,60 лв., в съответствие чл. 86 от ЗЗД[1921].

7.3.3. От всички наематели са сключени договори с „Клиентски енергоцентър“ – гр. Ямбол и „Водоснабдяване и канализация“ ЕООД и са открити индивидуални партиди за плащане на консумацията на електроенергия и вода, в изпълнение на чл. 13 от сключения договор[1922].

7.3.4. Съгласно чл. 14, ал. 6, изр. второ от Наредбата за общинските жилища (отм.), основната наемна цена може да се индексира ежегодно с инфлационния индекс за предходната календарна с решение на общинския съвет.

[1911] Анекс № 245 от 12.06.2019 г., Договор № 160 от 20.08.2019 г., Анекс № 254 от 20.09.2019 г., Анекс № 258 от 27.09.2019 г., Анекс 259 от 01.10.2019 г., Договор № 166 от 11.10.2019 г., Договор № 190 от 08.04.2020 г., Договор № 211от 23.06.2020 г., Договор № 215 от 13.07.2020 г., Договор № 219 от 05.08.2020 г., Договор № 229 от 15.09.2020 г., Договор № 233 от 28.09.2020 г., Договор № 239 от 08.10.2020 г., Договор № 243 от 27.10.2020 г., Договор № 256 от 30.11.2020 г.

[1912] Договори №159 и 25.06.2019 г., № 168 от 21.10.2019 г., № 190 от 08.04.2020 г. и №233 от 28.09.2020 г.

[1913] Договор № 190 от 08.04.2020 г.

[1914] Одитни доказателства №№ V-115, V-121, V-123, V-129 и V-133

[1915] Договори №159 от 25.06.2019 г. и №168 от 21.10.2019 г.

[1916] Одитни доказателства №№ V-115, V-121 и V-133

[1917] Анекс № 245 от 12.06.2019 г.

[1918] Одитни доказателства №№ V-114 и V-133

[1919] Договори № 171 от 31.10.2019 г., № 211 от 23.06.2020 г. и № 256 от 30.11.2020 г.

[1920] Одитни доказателства №№ V-122, V-125 и V-132

[1921] Одитни доказателства №№ V-113, V-115 - V-121, V-123, V-124 и V-126 - V-131

[1922] Одитни доказателства №№ V-113 - V-132

През 2020 г. от общинския съвет не е прието решение за актуализирането на наемната цена на отдадените жилища[1923].

Причините за установените нарушения/несъответствия при отдаването под наем на общинските жилища са: липсата на писмено определен ред за извършване и документиране на проверки от общинската администрация, липсата на писмено въведени контролни дейности в процеса по отдаване под наем общински жилища, не осъществяване на контрол по спазването на сроковете за оспорване на заповедите на кмета на общината и формално осъществяване на контрол за законосъобразност при издаването на заповедите за настаняване и при сключване на договорите[1924].

Отдаването под наем на общински жилища е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

8. Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост

8.1. Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – частна общинска собственост

8.1.1. Съгласно чл. 10, ал. 1 от ЗМДТ, с данък върху недвижимите имоти се облагат разположените на територията на страната сгради и поземлени имоти в строителните граници на населените места и селищните образувания, както и поземлените имоти извън тях, които според подробен устройствен план имат предназначението по чл. 8, т. 1 от ЗУТ и след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон.

При одита е установено, че за 42 имота - частна общинска собственост, за които е подадена декларация в отдел МП не е определен данък недвижими имоти за 2019 г. и за 2020 г. в размер 1 432,77 лв. за всяка година[1925]. Нарушен е чл. 10, ал. 1 от ЗМДТ.

Причината е, че при въвеждане на данните от декларацията в програмния продукт за местни данъци и такси е посочено, че имотите са публична общинска собственост[1926]. В резултат на това не е платен данък общо в размер 2 865,54 лв.

По време на одита са определени данъчните задължения на общината за недвижимите имоти - общинска собственост[1927].

8.1.2. От Община Ямбол, като първостепенен разпоредител с бюджет, и от второстепенните разпоредители, на които са предоставени за управление имоти – частна общинска собственост, дължимата такса за битови отпадъци е платена, съответно през м. април 2019 г. и м. април 2020 г., в съответствие с чл. 64 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 98 от 2017 г.)[1928].

8.2. Заплащане на такса за битови отпадъци за имотите – публична общинска собственост

Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г.), таксата по чл. 62 от закона се заплаща от лицата по чл. 11 от ЗМДТ.

При извършената проверка е установено:

а) за имотите - публична общинска собственост от общината е платена таксата битови отпадъци през м. април 2019 г. и м. април 2020 г., в съответствие с чл. 64, ал. 1, във връзка с

[1923] Одитно доказателство № V-133
[1924] Одитно доказателство № V-21
[1925] Одитни доказателства №№ V-134 и V-139
[1926] Одитно доказателство № V-139
[1927] Одитно доказателство № V-140
[1928] Одитни доказателства №№ V-134 и V-136

чл. 11 от ЗМДТ[1929];

б) за четири имота, за които са съставени актове за публична общинска собственост преди 2003 г. са подадени декларации за определяне на такса за битови отпадъци през 2020 г., поради което в отдел МП не е начислена такса за 2019 г., в размер 14 582,97 лв.[1930].

Нарушен е чл. 64, ал. 1, във връзка с чл. 62 и чл. 11 от ЗМДТ (ред. ДВ, бр. 95 от 2009 г.).

8.3. Заплащане на такса за битови отпадъци за имоти – публична и частна общинска собственост, отдадени под наем

Критериите за оценка на съответствието са ЗМДТ, ЗОС, ЗЗД. В сключените договори за отдаване под наем на имоти в урбанизирана територия, е включена клауза наемателя да заплаща такса за битови отпадъци за съответна година.

От общината е заплатена такса за битови отпадъци за 2019 г. и 2020 г. за всички отдадени под наем имоти – общинска собственост[1931].

8.3.1. По договори за наем за нежилищни имоти, сключени през 2019 г. и 2020 г., от двама наемателя не е възстановена на общината таксата битови отпадъци пропорционално на наетата площ и съобразно момента на възникване на наемните правоотношения, в размер 208,96 лв.[1932], с която сума е намален бюджета на общината.

За отдадени под наем два павилиона-общинска собственост, от наемателите не е събрана такса за битови отпадъци, тъй като павилионите са поставени/монтирани в междублокови пространства и/или терените, които не са обособени в отделни поземлени имоти (УПИ), за тях няма съставени АОС и от общината не е заплащана такса за битови отпадъци[1933].

8.3.2. В чл. 17 от договорите за наем на общински жилища е уговорено, че наемателят заплаща такса за битови отпадъци на общината.

От осем наематели[1934] не е възстановена платената от общината такса за битови отпадъци в общ размер 387,35 лв. (за 2019 г. - 95,46 лв. и за 2020 г. - 291,89 лв.) и е намален бюджета на общината[1935]. Нарушен е чл. 17 от сключените договори и от общинската администрация не са предприети действия за събирането им.

8.3.3. По четири договора за наем, сключени преди 01.01.2019 г. и действащи през одитирания период, от наемателите не е възстановена платената от общината такса за битови отпадъци, в общ размер 1 169,37 лв.[1936]. Нарушени са договорените клаузи за заплащане на такса за битови отпадъци и ЗЗД.

През одитирания период в приход на бюджета не са възстановени направените от общината разходи, в общ размер 1 765,68 лв. (2019 г. – 1 263,38 лв. и 2020 г. – 502,23 лв.), с което е намален бюджета на общината за 2019 г. и 2020 г. в същия размер. Нарушени са изискванията на чл. 64 във връзка с чл. 11 от ЗМДТ, клаузата по чл. 13 от сключените договори, чл. 11, ал. 1 от ЗОС относно дължимата грижа на добър стопанин при управлението на общинската собственост, както и чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС относно спазването на принципа за законосъобразност при управлението на публичните средства и дейности.

[1929] Одитни доказателства №№ V-135 и V-136
[1930] Одитни доказателства №№ V-135 и V-139
[1931] Одитни доказателства №№ V-137 и V-138
[1932] Одитни доказателства №№ V-137 и V-139
[1933] Одитни доказателства №№ V-137 и V-139
[1934] Д.В.С, Р.Г.Г., П.Б.С., Т.В.Р, Я.П.В, С.К.Г, Т.Й.А., М.С.Г.
[1935] Одитни доказателства №№ V-114 - V-116, V-118, V-121, V-123, V-128, V-132 и V-133
[1936] Одитни доказателства №№ V-138 и V-139

Причините за установените при одита нарушения при заплащането на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите–общинска собственост са: от общината в качеството на данъчно задължено лице не са декларирани всички имоти – общинска собственост; неправилно въведени данни в програмния продукт за местни данъци такси; неосъществяването на контрол по изпълнението на договорите за наем; недостатъчно добра комуникация между структурните звена в общинската администрация.

Заплащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите–общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка.

9. Приходи от наеми по бюджета на общината и действия за събиране на просрочени вземания

9.1. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2019 г. са предвидени приходи в размер 720 000 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем. Към 31.12.2018 г. просрочените вземания от наеми са в общ размер 92 311 лв.

По бюджета за 2019 г. планираните приходи от наеми на имущество и земя са 796 036 лв., в която сума са включени прогнозните приходи по годишната програма за 2019 г. и просрочените вземания от наеми за предходни години.

Към 31.12.2019 г. са събрани/реализирани приходи от наеми на имущество и земя в размер 578 006 лв. - 73 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2019 г.[1937].

Към 31.12.2019 г. са просрочени вземания от наеми по 249 договора, в общ размер 100 058 лв.

9.2. В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2020 г. са предвидени приходи в размер 677 000 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем.

По бюджета за 2020 г. са планирани приходи от наеми на имущество и земя в размер 597 564 лв., в която сума не са включени част от прогнозните приходи по годишната програма за 2020 г. и просрочените вземания от наеми към 31.12.2019 г.

Към 31.12.2020 г. събраните/реализираните приходи от наеми на имущество и земя са 564 089 лв. – 94 на сто спрямо уточнения план по бюджета на общината за 2020 г. Към 31.12.2020 г. просрочените/несъбраните вземания от наеми са по 280 договора, в общ размер 94 396 лв.[1938].

9.3. През одитирания период по 529 бр. договора има просрочени плащания (към 31.12.2019 г. - 249 бр. и към 31.12.2020 г. - 280 бр.). Одитните процедури са изпълнени върху нестатистически одитни извадка, чрез случаен подбор. Извършена е проверка на предприетите действия за събиране на просрочените вземания от наеми на имоти–общинска собственост по 20 бр. договори (2019 г. – 10 бр. и 2020 г. – 10 бр.).

9.3.1. Съгласно чл. 410, ал. 1, т. 1 от ГПК, заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение за вземания за парични суми като заявлението съдържа искане за издаване на изпълнителен лист.

[1937] Одитни доказателства №№ V-13, V-19 и V-141
[1938] Одитни доказателства №№ V-13, V-19 и V-141

При проверката е установено, че по 10[1939] договори за наем (50 на сто от проверените) от общината не е използвана възможността, дадена с чл. 410, ал. 1, т. 1 от ГПК, да поиска от съответния съд издаване на изпълнителен лист за изпълнение за вземания за парични суми от наеми на имоти-общинска собственост на обща стойност 29 253,97 лв.[1940].

В резултат към момента на проверката (30.09.2020 г.) вземанията на общината, по осем[1941] договора за наем, на обща стойност 14 690,63 лв., са погасени по давност и в бюджета няма да постъпят приходи от наеми, необходими за финансиране на местните дейности.

9.3.2. В два случая[1942] (10 на сто от проверените) по искане на Община Ямбол на основание представени изпълнителен лист са образувани изпълнителни дела от съдебен изпълнител, в съответствие с чл. 426, ал. 1 от ГПК[1943].

9.3.3. Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС, наемните правоотношения за нежилищни имоти - общинска собственост и земеделски земи се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок, а съгласно чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС е определено наемните правоотношения за общински жилища да се прекратяват поради неплащане на наемната цена за повече от три месеца.

От проверените договори с просрочени задължения и действащи през одитирания период, наемите не са плащани за повече от един месец или една стопанска година (за земеделски земи), в т.ч.:

а) четири Договора № 69 от 01.12.2005 г., № 3476 от 02.03.2017 г., № ДГ/05-000195 и Анекс № 150 от 13.07.2016 г. (20 на сто от проверените) не са прекратени при наличие на основание за това. Нарушени са чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС[1944].;

б) четири договора от 21.08.2015 г., 14.07.2010 г., 03.05.2017 г. и 31.01.2013 г.[1945] са прекратени, в съответствие чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС[1946];

в) срокът на Договор № 3327 от 14.12.2009 г. и Анекси № 105 от 15.06.2015 г. и № 211 от 07.03.2018 г. е изтекъл. По договора от 14.12.2009 г.[1947] дължимите наеми са платени след одитирания период - през 2021 г.[1948];

г) по шест[1949] договори просрочени наеми, в общ размер 10 678,91 лв., са платени доброволно от наемателите през 2020 г. и 2021 г.[1950].

Причините за установените при одита несъответствия са: липсата на писмено въведени контролни дейности в процеса по принудително събиране за неплатени общински вземания и недостатъчно добра комуникация между структурните звена в общинската администрация в

[1939] Договор № 69 от 01.12.2015 г.; Договор № 48 от 14.07.2010 г.; Разрешително № 6384 от 01.07.2009 г.; ДГ/05-000195; Анекс № 105 от 15.06.2015 г.; Анекс № 211 от 07.03.2018 г.; Анекс № 150 от 13.07.2016 г.; Договор № 3499 от 03.05.2017 г.; Разрешение № 16162 от 24.08.2017 г. и Разрешение № 16163 от 24.08.2017 г.

[1940] Одитни доказателства №№ V-143, V-146, V-150, V-153 - V-157, V-160 и V-161

[1941] Договор № 69 от 01.12.2015 г.; Договор № 48 от 14.07.2010 г.; Разрешително № 6384 от 01.07.2009 г.; ДГ/05-000195; Анекс № 105 от 15.06.2015 г.; Анекс № 211 от 07.03.2018 г.; Разрешение № 16162 от 24.08.2017 г. и Разрешение № 16163 от 24.08.2017 г.

[1942] Разрешително № 14800 от 24.03.2016 г. и Договор № 3415 от 31.01.2013 г.

[1943] Одитни доказателства №№ V-151 и V-158

[1944] Одитни доказателства №№ V-142, V-143, V-148, V-153 и V-156

[1945] Договори № 48 от 21.08.2015 г.; № 48 от 14.07.2010 г.; № 3499 от 03.05.2017 г. и № 3415 от 31.01.2013 г.

[1946] Одитни доказателства №№ V-144, V-146, V-157 и V-158

[1947] Договор № 3327 от 14.12.2009 г.

[1948] Одитно доказателство №№ V-147, V-154 и V-155

[1949] Договори № 48 от 21.08.2015 г., № БН 101, № 3327 от 14.02.2009 г., № 3476 от 02.03.2017 г.,№ 3042 от17.03.2005 г. и Разрешителни № 17197 от 31.01.2019 г. и № 18883 от 12.03.2020 г.

[1950] Одитни доказателства №№ V-144, V-145, V-147, V-148, V-152, V-159 и V-162

процеса[1951].

Планирането, реализирането на приходи от наеми и действия за събиране на просрочени вземания са в частично съответствие с правната рамка и договорите.

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с управлението на имоти – общинска собственост са осъществени в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен:

В процеса по актуването на имоти – общинска собственост: не е спазен срокът за вписване на съставените АОС в Службата по вписванията; не е неспазен срока за изпращане на препис на съставените АОС на службата по геодезия, картография и кадастър; не са изпратени преписи от съставените АОС на областния управител; не са съставени АОС за имоти по влязла в сила кадастралната карта и подробен устройствен план.

Част от застроени имоти – публична общинска собственост не са застраховани. За 2019 г. и 2020 г. от общинският съвет не са определени имоти-частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане

Отдаване под наем на имоти – общинска собственост е в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: без наличие на законово основание са изискани удостоверения за липса на задължения от участниците в проведените търгове; от общинския съвет не е определена начална тръжна цена за два имота (овощни градини); сключени са договори за наем преди влизане в сила на заповедта на кмета на общината (нежилищни имоти, земеделски земи, общински жилища); не са документирани действия на общинската администрация при обявяване на търговете в сградата на общината (нежилищни имоти и земеделски земи); от наемателите на са застраховани имотите-общинска собственост; не са прекратени договори за наем при наличие на основани за това (нежилищни и жилищни имоти); сключени договори за наем на земеделски земи по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ на по-ниска цена от достигнатата на публичен търг; незаконосъобразно събрани наеми за първата стопанска година за земеделски земи и пасища, мери и ливади, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой; отдадени под наем терени и земеделска земя без проведен публичен търг; събрани по-малко приходи за отдадени под наем терени за поставяне на павилиони; при сключване на договори за наем на пасища от лицата не са представени документи от компетентните органи за удостоверяване на липсата на данъчни задължения и задължения към Държавен фонд „Земеделие", държавния и общинския поземлен фонд; определен е в повече/в по-малко месечен наем (нежилищни имоти, земеделски земи, общински жилища); от наематели на общински жилища не е възстановена на общината такса за битови отпадъци, с което е намален бюджета на общината; действията за събиране на просрочени наеми са неефективни, поради което е изтекла давност за събиране по съдебен ред; в общински жилища са настанени лица, без да отговарят едновременно на всички условия; събрани такси за участие в търг, които не са определени от общинския съвет.

Установените несъответствия с правната рамка, които са количествено измерими са в общ размер 116 861 лв. (в повече приходи от такса за участие в търг – 1 860 лв.; незаконосъобразно събрани наеми за първата стопанска година за земеделски земи и пасища, мери и ливади, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой – 18 645 лв.; сключени договори за наем преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината - 18 699 лв.; в по-малко определени и събрани наеми от терени за поставяне на павилиони, земеделска земя и от общински жилища – 22 727 лв.;

[1951] Одитно доказателство № V-21

незаконосъобразно сключен договор за наем на земеделска земя без да е проведен публичен търг – 7 751 лв.; неплатени наеми за общински жилища – 143 лв.; невъзстановена на общината такса битови отпадъци – 1 766 лв.; не издадени изпълнителни листове за просрочени наеми - 29 254 лв.; неплатена такса битови отпадъци и данък недвижими имоти - 16 016 лв.) и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК при управлението на имоти – общинска собственост не е ефективна.

III. Разпореждане с имоти – общинска собственост

1. Разпореждане с имоти-общинска собственост след провеждане на публичен търг/конкурс.

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, НРПУРОИ (отм.), НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са проведени девет публични търгове за разпореждане с имоти-общинска собственост (2019 г. - четири бр. и 2020 г. – пет бр.), които са проверени при одита[1952].

1.1. При одита е установено съответствие при провеждането на публичните търгове с изискванията на ЗОС и НРПУРОИ (отм.)/НРПУРОИ по отношение на:

а) всички проверени имоти, предмет на продажба чрез провеждане на публичен търг са частна общинска собственост и за тях са съставени АОС, в съответствие с чл. 5, ал. 1 от ЗОС[1953];

б) за всички продадени имоти са приети решения на общинския съвет, в съответствие с изискванията на чл. 35, ал. 1 от ЗОС[1954];

в) в съответствие с чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 58, ал. 1 и ал. 2 от НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ, заповедите на кмета на общината за провеждане на публични търгове с тайно наддаване съдържат: описание на имота - предмет на търга; вида на търга; определената от общинския съвет начална тръжна цена; дата, място и час на провеждане на търга, размер на депозита, определен от общинския съвет, таксата за участие, както и цената на тръжната документация, други тръжни условия[1955]. Със заповедите за провеждане на публичните търгове са утвърдени тръжните документации, условията за оглед на обектите, съставът на комисията по провеждането на публичния търг и крайният срок за приемане на заявления за участие, в съответствие с чл. 58, ал. 2 от НРПУРОИ[1956];

г) съставът на комисиите за провеждане на публичните търговете е в съответствие с чл. 58, ал. 3 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 85, ал. 3 от НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.)[1957];

д) съставени са протоколи за резултатите от търговете, в съответствие с чл. 65 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 96, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.)[1958];

е) цената за всички продадени имоти-общинска собственост съответства на достигнатата тръжна цена като договорите са сключени след внасяне на дължимите престации от купувачите, в съответствие с чл. 68, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 99, ал. 1 от НРПУРОИ

[1952] Одитно доказателство № V-10
[1953] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171
[1954] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171
[1955] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171
[1956] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171
[1957] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171
[1958] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171

(ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г)[1959].

1.2. Съгласно чл. 34, ал. 8 от ЗОС, към датата на сключването на договорите за разпореждане по ал. 7 актовете за имоти-общинска собственост, следва да са вписани по съответния ред в службата по вписванията.

За имот с идентификатор 87374.520.138 по кадастралната карта на гр. Ямбол към датата на сключване на договора[1960] за продажба (04.06.2019 г.), АОС[1961] от 22.10.2001 г. не е вписан в Службата по вписванията гр. Ямбол. Нарушен е чл. 34, ал. 8 от ЗОС[1962].

За останалите продадени имоти съставените АОС са вписани в Службата по вписванията гр. Ямбол, в съответствие с чл. 34, ал. 8 от ЗОС[1963].

1.3. Съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС, 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. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго. Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти-общинска собственост, не могат да бъдат по-ниски от цените, определени от общинския съвет.

При извършената проверка е установено:

а) шест имота[1964] са продадени въз основа на пазарни оценки от 2013 г., 2015 г. и 2018 г., изготвени от една до пет години преди приемането на решенията на общинския съвет за продажбата на имотите. При продажбата на имотите пазарните оценки не са актуални, тъй като е изтекъл шестмесечният срок за тяхната валидност, посочен от лицензираните оценители в оценителните доклади[1965];

б) един имот[1966] е продаден въз основа на пазарна оценка от 21.02.2016 г. (3 440 лв.), която е изготвена три години преди решението от 29.03.2019 г. на общинския съвет за продажбата на имота. При продажбата на имота през 2019 г. пазарната оценка е с изтекъл шестмесечен срок[1967]. За същия имот е изготвена и данъчна оценка (4 074,91 лв.), която е по-висока от пазарната оценка от 21.02.2016 г. От общинския съвет е определена начална тръжна цена за продажбата на имота, която е равна/еднаква на данъчната оценка. Имотът е продаден и договорът е сключен на цена 4 100 лв. (без ДДС), която е предложена от участника на търга.

Нарушен е чл. 41 от ЗОС[1968]. Поради липсата на актуални пазарни оценки за имотите при одита не може да се определи има ли наличие на негативен финансов ефект за приходите по бюджета на общината при продажбата им по стари и по данъчна оценки. В резултат при продажбата на имоти-общинска собственост са създадени предпоставки за продажба на по-ниски цени от пазарните, поради което не са защитени в достатъчна степен финансовите интереси на общината.

Продажбите на имоти по пазарни оценки с изтекъл шестмесечен срок на валидност

[1959] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171

[1960] Договор № 05-000078 от 04.06.2019 г. за ПИ 87374.520.138

[1961] АОС № 400 от 22.10.2001 г.

[1962] Одитно доказателство № V-163

[1963] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171

[1964] ПИ с идентификатор 87374.547.47 находящ се в ж.к. Диана; ПИ с идентификатор 87374.548.5 находящ се на ул. „Бакаджик“ № 30; ПИ с идентификатор 87374.535.213, находящ се на ул. „Дъбилино“ № 16; ПИ с идентификатор 87374.559.169, находящ се на ул. „П.К.Яворов” № 42; ПИ с идентификатор 87374.532.59.1.2, находящ се ул. „Стара планина” № 14; ПИ с идентификатор 87374.546.74, находящ се на ул. „Търговска“ № 162

[1965] Одитни доказателства №№ V-163 - V-166

[1966] ПИ с идентификатор 87374.565.94, находящ се в СО „Кринчовица, местност „Нови лозя“

[1967] Одитно доказателство № V-165

[1968] Одитно доказателство № V-165

са незаконосъобразни.

1.4. В тръжните документации за провеждане на всички публични търгове през 2019 г. и през 2020 г., утвърдени със заповедите на кмета на общината, са включени: тръжно условие, че участниците се отстраняват от участие при наличие на задължения към Община Ямбол (т. III.8. от тръжната документация) и да нямат задължения към общината; изискване за представяне на удостоверение за липса на задължения към НАП (т. II.5. от тръжната документация).

Видно от документацията от проведените търгове всички заявили участие лица са представили изискващите се удостоверения за липса на задължения към НАП, който документ не кореспондира с поставено условие, свързано с информацията от този документи. От общинската администрация е извършена служебно проверка на подадените заявления от участниците за наличие на задължения към общината, при която не са установени такива.

Поставеното условие и изисканите документи са неоснователни, в несъответствие с чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от ЗОАРАКСД [1969]. С така поставените изисквания е ограничен кръгът на лицата, които могат да участват в процедурите за търг при разпореждане с имоти-общинска собственост и облагодетелства едни спрямо други участници, с което се нарушава свободната стопанска инициатива.

1.5. Съгласно чл. 111 от ЗМДТ, по производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса. В чл. 8, ал. 1 от ЗМДТ е регламентирано, че общинският съвет определя размера на местните таксите при спазване на посочените в закона принципи.

Във всичките девет заповеди на кмета на общината[1970] за провеждане на търгове (т. IV) в условията на търга е определено участниците да заплащат такса за участие в размер 100 лв. Таксата е определена незаконосъобразно, тъй като кметът на общината не е компетентния орган по чл. 8, ал. 1 от ЗМДТ, който да определя размер на местните такси.

Нарушени са чл. 8 и чл. 111 от ЗМДТ. Причините са, че в действащата през одитирания период НОАМТЦУ (ред. Решение № XIV-1 от 26.11.2020 г.) не е определена административна такса по производствата за продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти и липсата на въведени писмени контролни дейности в процеса по разпореждане с имоти-общинска собственост[1971].

На основание заповедите на кмета на общината от участващите в търговете за разпореждане с имоти-общинска собственост незаконосъобразно са събрани такси за участие и в бюджета на общината са постъпили 2 500 лв. от общо 25 участници [1972].

1.6. С чл. 58, ал. 4 от НРПУРОИ (отм.) е определено, че размерът на депозита не може да бъде по-малък от 10 на сто от върху началната тръжна цена.

С решение от 29.03.2019 г. на общинския съвет[1973] за продажбата на ПИ с идентификатор 87374.548.5 е определена начална тръжна цена от 46 200 лв. Със същото решение е определен и размера на депозита – 4 080 лв., който е 8,8 на сто от началната тръжна

[1969] Одитни доказателства № V-163 - V-171
[1970] Заповеди № РД-02-00265 от 05.04.2019 г.; № РД-02-00406 от 27.05.2019 г.; № РД-02-00575 от 18.07.2019 г.; № РД-02-00868 от 26.11.2019 г.; № РД-02-00369 от 30.04.2020 г.; № РД-02-00641 от 10.08.2020 г.; № РД-02-00647 от 11.08.2020 г.; № РД-02-00486 от 11.06.2020 г.; № РД/02-00961 от 12.11.2020 г.
[1971] Одитно доказателство № V-21
[1972] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171
[1973] Решение № 43-12 от 29.03.2019 г.

цена и е по-малко с 540 лв. от минималния размер, определен в НРПУРОИ (отм.) – 10 на сто, което е в несъответствие с изискването на чл. 58, ал. 4 от НРПУРОИ (отм.)[1974].

В останалите случаи размерът на депозита е определен в съответствие с наредбата на общинския съвет[1975].

1.7. В чл. 59 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 86 от НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.) е определено, че заповедта за търга се публикува в регионален вестник и се обявява на видно място в сградата на общинската администрация и чрез интернет страницата на общината.

Всички заповеди за търг са публикувани в регионален вестник и на интернет страницата на общината. Няма съставен документ от общинската администрация, от който да е видно, че заповедите за търг са поставени на видно място в сградата на общинската администрация, във връзка с изпълнението на чл. 59/чл. 86 от НРПУРОИ (отм.) и НРПУРОИ, за публикуване/оповестяване на продажбата на имоти-общинска собственост[1976]. Поради това, при одита не може да се направи оценка за степента на обявяване/оповестяване и публичност при провеждане на търговете за разпореждане с имоти-общинска собственост.

Заповедите за публичните търгове са публикувани най-рано 15 дни и най-късно 30 дни от датата на последната публикация за обявяването на търга, в съответствие с чл. 59, изр. второ от НРПУРОИ (отм.) и чл. 87 от НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.)[1977].

1.8. В чл. 35, ал. 6 от ЗОС е определено, че въз основа на резултатите от търга, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

При одита е установено:

а) Заповед № ОС/04-00046 от 16.09.2020 г. е съобщена след определения тридневен срок на 21.09.2020 г., в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.) и чл. 97, ал. 2 от НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.)[1978].

Останалите заповеди на кмета на общината за обявяване на резултатите от търговете са съобщени на участниците, в съответствие с чл. 35, ал. 6 от ЗОС, чл. 61, ал. 1 от АПК, чл. 66, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 97, ал. 2 от НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.)[1979];

б) Договори № 05-000125 от 23.06.2020 г., № 05-000126 от 23.06.2020 г. и № 05-000231 от 21.12.2020 г. за продажба на имоти-общинска собственост (13 на сто от проверените), на стойност 69 772 лв., са сключени от 8 до 10 дни преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени преди това, като договорите са сключени незаконосъобразно в несъответствие с правната рамка[1980].

Нарушени са чл. 90, ал. 1 от АПК, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички ръководени от тях структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но навлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

[1974] Одитно доказателство № V-163
[1975] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171
[1976] Одитни доказателства №№ V-163 - V-172
[1977] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171
[1978] Одитно доказателство № V-168
[1979] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171
[1980] Одитни доказателства №№ V-167 и V-171

Останалите договори са сключени след влизането в сила на заповедите на кмета на общината за резултатите от търговете, в съответствие с чл. 90, ал. 1, във връзка с чл. 84, ал. 1 от АПК[1981].

1.9. Съгласно чл. 47 от ЗОС, общинските жилища, предназначени за продажба се продават след решение на общинския съвет на правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС, както и на други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС.

С две заповеди на кмета на общината[1982] на търг са продадени два имота-общинска собственост, на обща стойност 46 386 лв. (с ДДС). Единият[1983] имот представлява терен, ведно с жилищни сгради, а другият имот е етаж[1984] от жилищна сграда. Видно от приложената скица за имот с идентификатор 87374.559.169[1985] и изготвената пазарна оценка постройките в него са посочени/описани като еднофамилни жилищни сгради[1986].

Общинските жилища са имоти-частна общинска собственост със специален статут. За същите е установен специфичен законов режим за разпореждане съобразно специалните правила на ЗОС. В приложимата редакция към одитирания период и към настоящия момент, ЗОС не предвижда изрична възможност общинските жилища, предназначени за продажба да могат да се продават чрез търг на други физически или юридически лица, различни от правоимащите по чл. 47, ал. 1, т. 1 - т. 3 от ЗОС. От общинския съвет - Ямбол са приети решения от 29.03.2019 г. и от 15.04.2020 г. [1987], представляващи действия на разпореждане с общински жилища, в нарушение на изискванията на чл. 47 от ЗОС[1988].

Причините за установените при одита нарушения/несъответствия при разпореждането с имоти-общинска собственост след провеждането на публичен търг са: липса на актуални пазарни оценки за имотите, които са обект на разпореждане; незаконосъобразни разпоредби в НРУРОЖ (отм.) за продажба на общински жилища на търг; в НОАМТЦУ не е определена административна такса по производствата за продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти; неосъществяването на контрол за законосъобразност по проекта на решения на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и при сключването на договорите; не са идентифицирани и оценени рисковете в процеса по разпореждане с имоти-общинска собственост и писмено не са въведени контролни дейности[1989].

Разпореждането с имоти-общинска собственост след провеждането на публичен търг е извършено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

2. Разпореждане с имоти-общинска собственост без провеждане на публичен търг/конкурс.

Критериите за оценка на съответствието са: АПК, ЗОС, НРПУРОИ, решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

2.1. Продажба на земя-частна общинска собственост на собственика на законно

[1981] Одитни доказателства №№ V-163 - V-166 и V-170
[1982] Заповеди № РД-02-00406 от 27.05.2019 г. и № РД-02-00575 от 18.07.2019 г.
[1983] ПИ с идентификатор 87374.559.169 по Договор № 05-000102 от 23.07.2019 г.
[1984] ПИ с идентификатор 87374.532.59.1.2 по Договор № 05-000138 от 09.09.2019 г.
[1985] С административен адрес гр. Ямбол, ул. „П.К.Яворов" № 42
[1986] Одитно доказателство № V-164
[1987] Решения № 7-17 от 15.04.2020 г. и № 43-12 от 29.03.2019 г.
[1988] Одитни доказателства №№ V-164 и V-165
[1989] Одитни доказателства №№ V-15 и V-21

построена върху нея сграда

През одитирания период са сключени 13 бр. договори (2019 г. - пет бр. и 2020 г. - осем бр.) за продажба на земя-частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда, по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, които са проверени при одита и е установено:

2.1.1. Съгласно чл. 35, ал. 3 от ЗОС, продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс.

От купувачите е постъпило искане, към което са приложени документи, удостоверяващи правото на собственост и законността на сградата[1990].

2.1.2. Всички продадени земи са частна общинска собственост и за извършеното разпореждане с тях са приети решения на общинския съвет, в съответствие с чл. 8, ал. 1 от ЗОС. Към датата на сключване на договорите за продажба, АОС на всички продадени имоти са вписани в службата по вписванията, в съответствие с чл. 34, ал. 8 от ЗОС[1991].

2.1.3. Продажбите са извършени по определените от общинския съвет пазарни цени въз основа на пазарни оценки, изготвени от лицензирани оценители и не са по-ниски от данъчните оценки на имотите, в съответствие с чл. 41, ал. 2, изр. второ от ЗОС, чл. 41б, ал. 2 от НРПУРОИ (отм.) и чл. 51, ал. 1 от НРПУРОИ (ред. Решение № 11-2 от 13.08.2020 г.)[1992].

2.1.4. В чл. 35, ал. 6 от ЗОС е определено, че въз основа на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед на кмета на общината и се сключва договор.

При извършената проверка е установено:

а) за всичките имоти от кмета на общината са издадени заповеди за продажба. Заповедите са съобщени на собствениците на законно построени върху тях сгради, което е удостоверено с дата и подпис на лицата[1993].

Четири заповеди на кмета на общината са съобщени след определения тридневен срок в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.)[1994]:

аа) Заповед № ОС/04-00019 от 10.05.2019 г. е съобщена на 23.05.2019 г.;

аб) Заповед № ОС/04-00004 от 10.01.2020 г. е съобщена на 20.01.2020 г.;

ав) Заповед № ОС/04-00009 от 13.02.2020 г. е съобщена на 02.03.2020 г.;

аг) Заповед № ОС/04-00010 от 10.04.2020 г. е съобщена на 15.04.2020 г.;

б) договорите за продажба на пет имота - общинска собственост (46 на сто от проверените), на обща стойност 150 183 лв. (с ДДС), са сключени преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени преди това, т.к. договорите са сключени[1995]:

ба) Заповед № ОС/04-00023 от 04.06.2019 г. е съобщена на 07.06.2019 г. и влиза в сила на 21.06.2019 г. Сключен е договор от 12.06.2019 г.;

бб) Заповед № ОС/04-00005 от 10.01.2020 г. е съобщена на 13.01.2020 г. и влиза в сила на 27.01.2020 г. Сключен е договор от 20.01.2020 г.;

[1990] Одитни доказателства №№ V-173 - V-185

[1991] Одитни доказателства №№ V-173 - V-185

[1992] Одитни доказателства №№ V-173 - V-185

[1993] Одитни доказателства №№ V-173 - V-185

[1994] Одитни доказателства №№ V-174, V-177, V-178 и V-180

[1995] Одитни доказателства №№ V-175– V-178 и V-181

бв) Заповед № ОС/04-00004 от 10.01.2020 г. е съобщена на 20.01.2020 г. и влиза в сила на 04.02.2020 г. Сключен е договор от 03.02.2020 г.;

бг) Заповед № ОС/04-00009 от 13.02.2020 г. е съобщена на 02.03.2020 г. и влиза в сила на 17.03.2020 г. Сключен е договор от 04.03.2020 г.;

бд) Заповед № ОС/04-00021 от 05.05.2020 г. е съобщена на 07.05.2020 г. и влиза в сила на 22.05.2020 г. Сключен е договор от 19.05.2020 г.

Нарушени са изискванията на императивната забрана по чл. 90, ал. 1 от АПК, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички ръководени от тях структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но навлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Причините са формално осъществяване на контрол по спазването на сроковете за влизане в сила на заповедите на кмета на общината и на контрол за законосъобразност преди сключването на договорите[1996];

Останалите договори са сключени след влизането в сила на заповедите на кмета на общината, в съответствие с чл. 90, ал. 1, във вр. с чл. 84, ал. 1 от АПК[1997].

2.1.5. Със заповедите на кмета на общината за продажба на земя-частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда е определено, че пазарната цена следва да се заплати на общината в едномесечен срок от издаване на заповедите и преди подписване на договора за продажба.

По всички продажби са внесени дължимите престации, в т. ч. продажната цена, данъкът за придобиване на имоти по възмезден начин по чл. 47, ал. 2 от ЗМДТ и цената на изготвената пазарна оценка на имота, след което са сключени договори с купувачите, в съответствие с чл. 35, ал. 6 от ЗОС[1998].

Продажбата на земя - общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда е извършено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

2.2. Продажба на общински жилища

Критериите за оценка на съответствието са АПК, ЗОС, Наредбата за общинските жилища (отм.), решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и договорите.

През одитирания период са сключени 21 договори (2019 г. - девет бр. и 2020 г. – 12 бр.) за продажба на общински жилища, по реда на чл. 47 от ЗОС, които са проверени при одита.[1999]

Съгласно чл. 47, ал. 1, т. 3 от ЗОС, общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1 от закона.

В чл. 25, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е определено, че наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи, ако отговаря на следните условия: 1) да е наемател на общинското жилище, на основание на настанителна заповед не по-малко от 3 (три) години, без прекъсване; 2) да обитава общинското жилище, предназначено за продажба, към момента на включването му в списъка за броя, вида и местонахождението на жилищата по чл. 3, ал. 2 и ал. 3) да няма незаплатен наем за ползваното общинско жилище. С чл. 26 от Наредбата за общинските жилища е определено, че продажбата се извършва по писмена молба на лицата до кмета на общината, като към нея се прилагат

[1996] Одитно доказателство № V-21
[1997] Одитни доказателства №№ V-173, V-174, V-179, V-180, V-182 - V-185
[1998] Одитни доказателства №№ V-173 - V-185
[1999] Одитно доказателство №

заповед за настаняване, декларация за гражданско, семейно и имотно състояние и декларация за наличие на обстоятелства по чл. 7, ал. 2 от наредбата.

2.2.1. За всички продажби на общински жилища са подадени молби за закупуване, към които са приложени заповеди за настаняване, договори за наем и декларации за гражданско, семейно и имотно състояние, в съответствие с чл. 26, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[2000].

Продадените общински жилища са включени в списъка за продажба на общински жилища за 2019 г. и 2020 г., приети от общинския съвет, в съответствие с чл. 23 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[2001]. Продажбите са извършени след решение на общинския съвет, в съответствие с чл. 47, ал. 1, т. 3 от ЗОС[2002].

2.2.2. Лицата, на които са продадени общинските жилища отговарят на две от общо трите условия, определени в чл. 25, ал. 1, т. 1 и 2 от Наредбата за общинските жилища (отм.), а именно да е наемател на общинското жилище не по-малко от три години, без прекъсване и да обитава общинското жилище, предназначено за продажба, към момента на включването му в списъка за броя, вида и местонахождението на жилищата по чл. 3, ал. 2 от наредбата[2003].

Третото условие по чл. 25, ал. 1, т. 3 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е наемателят да няма незаплатен наем за ползваното общинско жилище. При одита е установено, че 16 лица (76 на сто от проверените) не са заплатили наем за ползването на общинските жилища (за времето от три дни до две месеца и половина) до датата на плащане на цената на жилището, с което не е спазено/изпълнено изискването на чл. 25, ал. 1, т. 3, във връзка с чл. 26, ал. 8, изр. второ от Наредбата за общинските жилища (отм.) - да нямат незаплатен наем за ползваното общинско жилище[2004].

В резултат на това в бюджета на общината не са постъпили приходи от наеми, в общ размер 360,91 лв., поради което са ограничени и възможностите за финансиране на местни дейности по разходната част на бюджета.

2.2.3. Всички продажби на общински жилища са извършени по определените от общинския съвет пазарни цени, изготвени от лицензирани оценители и не са по-ниски от данъчните оценки на имотите, в съответствие с чл. 47, ал. 2 от ЗОС и чл. 26, ал. 2 от НРУРОЖ (отм.)[2005].

2.2.4. Съгласно чл. 34, ал. 8 от ЗОС, към датата на сключването на договорите за разпореждане по ал. 7, актовете за имоти - общинска собственост, следва да са вписани по съответния ред в службата по вписванията.

При продажбата на три общински жилища[2006] към датата на сключване на договорите[2007] (25.06.2019 г., 01.07.2020 г. и 25.02.2020 г.) АОС не са вписани в Службата по вписванията гр. Ямбол[2008]. Нарушен е чл. 34, ал. 8 от ЗОС.

[2000] Одитни доказателства №№ V-216 - V-236
[2001] Одитни доказателства №№ V-112 и V-216 - V-236
[2002] Одитни доказателства №№ V-216 - V-236
[2003] Одитни доказателства №№ V-216 - V-236
[2004] Одитни доказателства №№ V-172, V-216 - V-223, V- 225, V-227 - V-229, V-231, V-233, V-235 и V-236
[2005] Одитни доказателства №№ V-216 - V-236
[2006] Апартамент на ул. „Богдан“ бл. 3, ап. 2; апартамент на ж.к. „Бенковски“ бл. 9, ап. 129; апартамент на ул. „Милин камък“ бл. 1, ап. 154
[2007] Договори № 05-000090 от 25.06.2019 г.; № 05-000131 от 01.07.2020 г.; № 05-000045 от 25.02.2020 г.
[2008] Одитни доказателства №№ V-172 , V-221, V-222 и V-230

За останалите продадени имоти, съставените АОС са вписани в Службата по вписванията гр. Ямбол, в съответствие със законовото изискване[2009].

2.2.5. В чл. 26, ал. 4 от Наредбата за общинските жилища (отм.) е определено, че продажбата се извършва след решение на общинския съвет със заповед на кмета на общината.

При извършената проверка е установено:

а) От кмета на общината са издадени заповеди за продажбата на всички жилища. Заповедите са съобщени на купувачите, което е удостоверено с дата и подпис на лицата.

Пет заповеди на кмета на общината са съобщени на заинтересованите лица след определения тридневен срок в нарушение на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.)[2010]:

аа) Заповед № ОС/14-00083 от 30.12.2019 г. е връчена на 06.01.2020 г.;

аб) Заповед № ОС/14-00090 от 31.12.2019 г. е връчена на 07.01.2020 г.;

ав) Заповед № ОС/14-00082 от 30.12.2019 г. е връчена на 07.01.2020 г.;

аг) Заповед № ОС/14-00091 от 31.12.2019 г. е връчена на 15.01.2020 г.;

ад) Заповед № ОС/14-00005 от 26.03.2019 г. е връчена на 04.04.2019 г.;

б) Договорите за продажба на 10[2011] жилища (48 на сто от проверените), на обща стойност 274 700 лв. (с ДДС), са сключени преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК. Договори № 05-000083 от 11.06.2019 г.; № 05-000088 от 19.06.2019 г.; № 05-000090 от 25.06.2019 г.; № 05-000161 от 09.10.2019 г.; № 05-000004 от 15.01.2020 г.; № 05-000012 от 21.01.2020 г.; № 05-000131 от 01.07.2020 г.; № 05-000218 от 30.11.2020 г.; № 05-000220 от 02.12.2020 г.; № 05-000045 от 25.02.2020 г. са сключени незаконосъобразно[2012]:

Нарушени са изискванията на чл. 90, ал. 1 от АПК, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички ръководени от тях структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но навлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Причините са формално осъществяване на контрол по спазването на сроковете за влизане в сила на заповедите на кмета на общината и на контрол за законосъобразност преди сключването на договорите [2013];

Останалите 11 договора[2014] са сключени след изтичане на срока за обжалване и влизането в сила на заповедите на кмета на общината, в съответствие с чл. 90, ал. 1, във вр. с чл. 84, ал. 1 от АПК[2015].

2.2.6. По всички продажби са внесени дължимите престации, в т.ч. продажната цена, данъкът за придобиване на имоти по възмезден начин по чл. 47, ал. 2 от ЗМДТ и цената на

[2009] Одитни доказателства №№ V-216 - V-220, V-222 - V-229, V-231 и V-233 - V-236

[2010] Одитни доказателства №№ V-217, V-225, V-227, V-228 и V-229

[2011] Договори № 05-000083 от 11.06.2019 г.; № 05-000088 от 19.06.2019 г.; № 05-000090 от 25.06.2019 г.; № 05-000161 от 09.10.2019 г.; № 05-000004 от 15.01.2020 г.; № 05-000012 от 21.01.2020 г.; № 05-000131 от 01.07.2020 г.; № 05-000218 от 30.11.2020 г.; № 05-000220 от 02.12.2020 г.; № 05-000045 от 25.02.2020 г.

[2012] Одитни доказателства №№ V-219 - V-221, V-223 ,V-225, V-226, V-230, V-172, V-232, V-234 и V-235

[2013] Одитно доказателство № V-21

[2014] Договори № 05-000062 от 24.04.2019 г.; № 05-000063 от 25.04.2019 г.; № 05-000066 от 30.04.2019 г.; № 05-000131 от 29.08.2019 г.; № 05-000183 от 20.11.2019 г.; № 05-000021 от 31.01.2020 г.; № 05-000032 от 11.02.2020 г.; № 05-000035 от 14.02.2020 г.; № 05-000047 от 28.02.2020 г.; № 05-000207 от 05.11.2020 г.; № 05-000210 от 09.11.2020 г.

[2015] Одитни доказателства №№ V-216 - V-218, V-222, V-228, V-229, V-231, V-233 и V-236

изготвената пазарна оценка на жилището, след което са сключени договори с купувачите, в съответствие с чл. 26, ал. 7 от Наредбата за общинските жилища (отм.)[2016].

Договорите са сключени в писмена форма и са вписани в Службата по вписванията гр. Ямбол, в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС и чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп[2017].

Продажбата на общински жилища е извършено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

2.3. Продажба на имот-общинска собственост, когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон

През одитирания период са сключени седем договора (2019 г. - четири бр. и 2020 г. – три бр.) за продажба, по чл. 35, ал. 4 от ЗОС, които са проверени при одита.

2.3.1. Съгласно чл. 35, ал. 4, т. 2 и ал. 6 от ЗОС, продажбата на имоти - частна общинска собственост може да се извърши без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2, когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон. Въз основа на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

При извършената проверка е установено:

а) четири[2018] от случаите са във връзка с влезли в сила и неприложени дворищнорегулационни планове от 1989 г., 1999 г. и 2007 г. Договорите за прехвърляне на правото на собственост за придаване на част от имоти - общинска собственост са сключени по искане на лицата и след решение на общинския съвет, в съответствие с § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ЗУТ и чл. 8, ал. 1 от ЗОС[2019];

б) два[2020] от случаите са във връзка с проект за изменение на действащия ПУП-ПРЗ от 2019 г. В съответствие с чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, от кмета на общината са сключени предварителни договори за прехвърляне на правото на собственост на лицата. От общинския съвет са приети решения, с които е дадено съгласие за сключване на предварителните договори, в съответствие с чл. 15, ал. 3 от ЗУТ[2021];

в) един случай[2022] е във връзка с влязло в сила решение от 30.10.2018 г. на общинския съвет[2023] за даване на съгласие за изработване на проект за изменение на ПУП – ПУР, ПЗ и ПР в обхват на квартали 21, 23-27 по плана на гр. Ямбол, кв. „Каргон“. С решение от 29.07.2019 г. на общинския съвет[2024] е одобрено предварително съгласие, постигнато със собствениците, чийто имоти са предвидени за отчуждаване. Сключеният договор на 08.10.2019 г. е на основание чл. 21, ал. 4 от ЗОС, съгласно който имотите не се отчуждават, ако преди издаване на заповедта, общината ги придобие в собственост, чрез покупка[2025].

2.3.2. Съгласно чл. 35, ал. 6 от ЗОС, въз основа на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

[2016] Одитни доказателства №№ V-216 - V-236
[2017] Одитни доказателства №№ V-216 - V-236
[2018] Договори № 05-000070 от 27.05.2019 г.; № 05-000092 от 03.07.2019 г.; № 05-000144 от 03.08.2020 г.; № 05-000017 от 24.01.2020 г.
[2019] Одитни доказателства №№ V-186, V-187, V-190 и V-191
[2020] Договори № 05-000180 от 18.11.2019 г. и № 05-000154 от 26.08.2020 г.
[2021] Одитни доказателства №№ V-189 и V-192
[2022] Договор №05-000160/08.10.2019 г.
[2023] Решение № 37-12/30.10.2018 г.
[2024] Решение № 48-4/29.07.2019 г.
[2025] Одитно доказателство № V-188

При одита е установено, че Договор №05-000160 от 08.10.2019 г. е сключен без да е издадена заповед на кмета на общината, в нарушение на чл. 35, ал. 6 от ЗОС[2026].

Неиздаването на административен акт за разпореждането с имоти - общинска собственост не е дало възможност за прилагане на процедура по обжалване на заповедта. Така продажбата е извършена, преди да са изтекли императивно определените срокове за влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определянето на купувач и условията на сделката в нарушение на нормативните изисквания.

В останалите случаи от кмета на общината са издадени заповеди за разпореждане с имоти - общинска собственост, в съответствие с чл. 35, ал. 6 от ЗОС [2027].

2.3.3 Пазарната цена на всички проверени общински имоти е определена от общинския съвет въз основа на пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС[2028].

2.3.4. При извършената проверка за спазването на изискванията на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г.) и на чл. 90, ал. 1 от АПК е установено:

а) за четири от проверени имоти, когато лицата, на които може да се извърши продажба са определени в закон (ЗУТ) от кмета на общината са издадени заповеди за продажба. Заповедите са съобщени на съответните лица, което е удостоверено с дата и подпис на лицата, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК и по реда на чл. 18а от АПК[2029];

б) Договорите за продажба на два имота - общинска собственост[2030] (50 на сто от издадените заповеди), на обща стойност 29 022 лв. (с ДДС), са сключени незаконосъобразно преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени[2031].

Нарушени са чл. 90, ал. 1 от АПК, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички ръководени от тях структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но навлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му;

в) останалите седем договори са сключени след изтичане на срока за обжалване на заповедите на кмета на общината, в съответствие с чл. 90, ал. 1, във връзка с чл. 84, ал. 1 от АПК[2032].

Причина за нарушенията при продажба на имот-общинска собственост, когато лицата, на които може да се извърши продажба са формално осъществяване на контрол по спазването на сроковете за влизане в сила на заповедите на кмета на общината и на контрол за законосъобразност преди сключването на договорите[2033].

2.3.5. Договорите са сключени след като от лицата е платена цената на сделката, данъкът по чл. 47 от ЗМДТ и цената на пазарната оценка, в съответствие с чл. 67, ал. 1 от НРПУРОИ (отм.) и условията на заповедта на кмета[2034].

[2026] Одитно доказателство № V- 188
[2027] Одитни доказателства №№ V-186, V-187 и V-189 - V-192
[2028] Одитни доказателства №№ V-186 - V-192
[2029] Одитни доказателства №№ V-186, V-187, V-190 и V-191
[2030] ПИ с проектен идентификатор: 87374.557.343; 87374.546.83
[2031] Одитни доказателства №№ V-186 и V-191
[2032] Одитни доказателства №№ V-187 и V-190
[2033] Одитно доказателство № V-21
[2034] Одитни доказателства №№ V-186 - V-192

Договорите са сключени в писмена форма и са вписани в Службата по вписванията гр. Ямбол, в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС и чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп[2035].

Продажбата на имоти–общинска собственост на лица, определени със закон е извършено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

2.4. Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица

При одита са проверени всички извършени девет сделки (2019 г. - седем бр. и 2020 г. – два бр.) за прекратяване на съсобственост върху имоти между общината и физически и юридически лица, по реда на чл. 36 от ЗОС.

Съгласно чл. 36 от ЗОС, прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2, чрез: делба; продажба на частта на общината; откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица; замяна. При прекратяване на съсобствеността по ал. 1 се прилагат разпоредбите на ЗОС и на ГПК. Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор.

2.4.1. Всички имоти, върху които е прекратена съсобствеността, са частна общинска собственост и за извършеното разпореждане с тях има взети решения на общинския съвет, в съответствие с чл. 36, ал. 1 от ЗОС[2036].

Разпорежданията са извършени по определените от общинския съвет пазарни цени въз основа на пазарни оценки, изготвени от лицензиран оценител и не са по-ниски от данъчните оценки на имотите, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС[2037].

2.4.2. Съгласно чл. 35, ал. 1 от ЗОС, продажбата на имоти и вещи – частна общинска собственост се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗУТ, с подробен устройствен план по чл. 16 или чл. 17 се урегулират само поземлени имоти, които не са били урегулирани с предишен подробен устройствен план. Урегулираните веднъж поземлени имоти не подлежат на последващо урегулиране освен в предвидените в този закон случаи. Хипотезите на последващо урегулиране на вече урегулирани поземлени имоти са предвидени в чл. 134 от ЗУТ, като основания за изменение на влезлите в сила подробни устройствени планове.

2.4.2.1. След процедурата по реда на ЗУТ, на основание чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, със Заповед № I-А- 1393 от 20.12.2007 г. на кмета на общината, е одобрен проект за изменение на ПУП – ПРЗ по повод искане на собствениците на УПИ V-1399 (имот с идентификатор 87374.543.482), и носителите на учредено ограничено вещно право – право на строеж върху общински УПИ VI-1398 (имот с идентификатор 87374.543.483), кв. 30 по РП на гр. Ямбол. Съгласно предвижданията на проекта, УПИ V-1399 (имот с идентификатор 87374.543.482) и общински УПИ VI-1398 (имот с идентификатор 87374.543.483), кв. 30 по РП на град Ямбол се обединяват в един УПИ V-1399 със свързано застрояване с височина до 15 м.

След процедура по реда на ЗУТ, на основание чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, със Заповед № ТУ02/0036 от17.04.2008 г. на кмета на общината, е одобрен проект за изменение на ПУП – ПРЗ и РУП по повод искане на собственикът на УПИ VII-1396 (имот с идентификатор

[2035] Одитни доказателства №№ V-186 - V-192
[2036] Одитни доказателства №№ V-193 - V-201
[2037] Одитни доказателства №№ V-193 - V-201

87374.543.485), собствениците на УПИ V-1399 (имот с идентификатор 87374.543.482) и носителите на учредено ограничено вещно право – право на строеж върху общински УПИ VI-1398 (имот с идентификатор 87374.543.483), кв. 30 по ЗРП на гр. Ямбол. Съгласно предвижданията на проекта, УПИ V-1399 (новообразуван съгласно заповед № I-А-1393/20.12.2007 г.) и УПИ VII-1396 (имот с идентификатор 87374.543.485), кв. 30 по ЗРП на град Ямбол се обединяват в един УПИ, със свързано средноетажно застрояване.

Заповед № I-А-1393 от 20.12.2007 г. и Заповед № ТУ02/0036 от 17.04.2008 г. на кмета на общината за одобрените изменения на ПУП – ПРЗ по отношение на трите УПИ, са издадени на основание чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ. Съгласно посочената разпоредба, в относимата й редакция, действаща към датите на издаване на съответните заповеди, влезлите в сила подробни устройствени планове могат да се изменят, когато има съгласие на всички пряко заинтересувани собственици. В чл. 131, ал. 1 от ЗУТ е регламентирано, че заинтересувани лица при съгласуването и одобряването на устройствени схеми и планове и техните изменения са собствениците и носителите на ограничени вещни права според данните от имотния регистър, чиито недвижими имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план. Непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план недвижими имоти са имотите - предмет на самия план (чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ).

С оглед на посоченото, съгласието на всички пряко заинтересувани собственици (на имотите-предмет на самия ПУП) при процедиране по реда на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, следва да е налице преди започване на процедурата по изменение на ПУП и е условие за нейната законосъобразност, както и за законосъобразността на крайният акт – заповедта на кмета на общината за одобряване на изменение на ПУП. В случая, това условие не е налице, тъй като ПУП – ПРЗ по отношение на трите УПИ е изменен без изразено съгласие от страна на Община Ямбол, в качеството си на собственик на УПИ VI-1398 (имот с идентификатор 87374.543.483), оформянето на което е следвало да стане с решение на общинския съвет като упражняващ правата на собственост на общината в съответствие с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА. Липсата на съгласие на всички пряко заинтересувани собственици (на имотите-предмет на самия ПУП) е пречка за изменение на плана на посоченото правно основание, съответно не води до настъпване на законосъобразни правни последици от изменение на ПУП - ПРЗ.

Предвид горното Заповед № I-А-1393 от 20.12.2007 г. и Заповед № ТУ02/0036 от 17.04.2008 г. на кмета на общината са незаконосъобразни, издадени в несъответствие с материалноправните разпоредби на ЗУТ.

Независимо от това заповедите на кмета на общината за одобряване на измененията на съответните ПУП, са влезли в сила. С оглед на това, единственото, което може да се приеме е, че с одобрените изменения на ПУП общината и съответните лица са станали носители на правото на собственост върху реални части от новообразуван имот УПИ V-1399, 1396, кв. 30 по ЗРП на гр. Ямбол, но не и съсобственици, тъй като създаване на съсобствен УПИ само по силата на план за регулация е недопустимо по смисъла на ЗУТ.

Аргумент в тази насока е и посоченото в т. 8 от съставеният в последствие Акт за частна общинска собственост № 1534 от 06.04.2009 г., а именно, че по отношение на ПИ с идентификатор 87374.543.483, с площ 321 кв. м., който е част от УПИ V-1399, 1396, кв. 30 по РП на град Ямбол, съсобственост няма. От посоченото следва, че е налице имот със самостоятелен кадастрален номер, квадратура, граници и съседи, еднолична собственост на Община Ямбол, по отношение на който не е налице режим на съсобственост. Освен това, видно от наличните в преписката Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 011, том I, рег. № 132, н. дело № 001 от 09.01.2014 г., Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 182, том I, рег. № 1255, н. дело № 148 от 06.03.2015 г. и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 156, том 3, рег. № 3985, н. дело № 364 от 28.06.2018 г., предмет на прехвърлителните сделки са реално обособени поземлени имоти (ПИ с идентификатор

87374.543.485 и ПИ с идентификатор 87374.543.482), без наличие на режим на съсобственост[2038].

Новообразуваният УПИ V-1399, 1396, кв. 30 по РП на град Ямбол, между ПИ с идентификатор 87374.543.482, ПИ с идентификатор 87374.543.483 и ПИ с идентификатор 87374.543.485, съсобственост не е налице.

2.4.2.2. След процедурата по реда на ЗУТ, на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, със Заповед № I-A-898 от 10.12.2002 г. на кмета на общината е одобрен проект за изменение на РП /ПР/ по повод искане на собственикът на УПИ VI-6922, кв. 159 по РП на гр. Ямбол, Промишлена зона (ПИ с идентификатор 87374.511.29). Съгласно предвижданията на проекта, от УПИ VI-6922 се обособяват седем самостоятелни УПИ за имот № 6922, както следва: УПИ VI-6922, УПИ XXVI-6922, УПИ XXVII-6922, УПИ XXVIII-6922, УПИ XXIX-6922, УПИ XXX-6922, УПИ XXXI-6922 и същите се преуреждат за производсвено-складова дейност, търговия и услуги.

При одита е установено:

а) Заповед № I-A-898 от 10.12.2002 г. на кмета на общината за изменение на РП - ПР по отношение на УПИ VI-6922, кв. 159 по РП на гр. Ямбол, е издадена на основание чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ (ред. ДВ, бр. 1 от 2001 г.). Съгласно посочената разпоредба, влезлите в сила подробни устройствени планове могат да се изменят, когато има съгласие на всички пряко заинтересувани собственици. В чл. 131, ал. 1 от ЗУТ е регламентирано, че заинтересувани лица по смисъла на този закон са собствениците и носителите на ограничени вещни права според данните от имотния регистър, чиито недвижими имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план. Непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план недвижими имоти са имотите - предмет на самия план, както и съседните недвижими имоти, включително имотите през улица (чл. 131, ал. 2 от ЗУТ, ред. ДВ, бр. 1 от 2001 г.). С оглед на посоченото, съгласието на всички пряко заинтересувани собственици (на имотите-предмет на самия ПУП) при процедиране по реда на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, следва да е налице преди започване на процедурата по изменение на ПУП и е условие за нейната законосъобразност, както и за законосъобразността на крайният акт – заповедта на кмета на общината за одобряване на изменение на ПУП.

В случая, това условие не е налице, тъй като РП – ПР по отношение на УПИ VI-6922, кв. 159 по РП на гр. Ямбол, е изменен без изразено съгласие от страна на Община Ямбол, в качеството ѝ на собственик на ПИ с идентификатор 87374.511.468, част от новообразуван УПИ XXVII-6922, оформянето на което е следвало да стане с решение на общинския съвет като упражняващ правата на собственост на общината, по реда на чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА. Липсата на съгласие на всички пряко заинтересувани собственици (на имотите-предмет на самия ПУП) е пречка за изменение на плана на посоченото правно основание, съответно не води до настъпване на законосъобразни правни последици от изменение на РП - ПР.

Предвид горното Заповед № I-A-898 от 10.12.2002 г. на кмета на Община Ямбол е незаконосъобразна, издадена в несъответствие с материалноправните разпоредби на ЗУТ. Независимо от това заповедта на кмета на общината, с която е одобрено изменението на ПР, е влязла в сила. С оглед на това, единственото, което може да се приеме е, че с одобреното изменение на ПР, общината и „Виденов груп“ ЕООД (дружество легитимиращо се като собственик на поземлен имот с идентификатор 87374.511.29, част от УПИ XXVII-6922) са станали носители на правото на собственост върху реални части от новообразуван УПИ XXVII-6922, кв. 159 по РП на гр. Ямбол, но не и съсобственици, тъй като създаване на съсобствен УПИ само по силата на план за регулация е недопустимо по смисъла на ЗУТ.

[2038] Одитно доказателство № V-198

Аргумент в тази насока е и посоченото в т. 7 от съставения в последствие Акт за частна общинска собственост № 2091 от 30.06.2017 г., а именно, че по отношение на ПИ с идентификатор 87374.511.468 по КК на гр. Ямбол, с площ 49 кв. м., който е част от УПИ XXVII-6922, съсобственост няма. От посоченото следва, че е налице имот със самостоятелен кадастрален номер, квадратура, граници и съседи, еднолична собственост на Община Ямбол, по отношение на който не е налице режим на съсобственост[2039].

Видно от документите по преписката в новообразуваният УПИ XXVII-6922, кв. 159 по РП на гр. Ямбол, между поземлен имот с идентификатор 87374.511.29 и поземлен имот с идентификатор 87374.511.468, съсобственост не е налице;

б) съгласно чл. 36, ал. 1 от ЗОС, посочен като едно от правните основания на Решение от 26.06.2019 г. и Решение от 25.09.2019 г. на общинския съвет. Текстът не е ясен. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, общинският съвет е компетентен да приема решения за прекратяване на съсобственост чрез продажба частта на общината. Съгласие за прекратяване на съсобственост, може да бъде дадено, само когато е налице съсобственост между общината и трети лица, каквато в изложените два случая не следва да се счита за възникнала.

Липсата на възникнала съсобственост върху новообразуваният УПИ V-1399, 1396, кв. 30 по РП на гр. Ямбол и в новообразуваният УПИ XXVII-6922, кв. 159 по РП на гр. Ямбол, прави неоснователни и недопустими решенията на общинския съвет, с които е дадено съгласие на основание чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС за прекратяване на една несъществуваща между страните съсобственост, както и сключените въз основа на тях договори - Договор за продажба на недвижим имот с рег. № ДГ/05-000103 от 30.07.2019 г., за прекратяване на съсобственост и Договор за продажба на недвижим имот с рег. № ДГ/05-000169 от 17.10.2019 г., без да са налице фактическите и правните основания за това, в несъответствие с изискванията на ЗОС.

Извършена е продажба на ПИ с идентификатор 87374.543.483 в полза на физически лица при равни квоти – собственици на УПИ V-1399 (имот с идентификатор 87374.543.482), кв. 30 по ЗРП на гр. Ямбол и ПИ с идентификатор 87374.511.468 (част от УПИ XXVII-6922) в полза на дружеството „Виденов груп“ ЕООД – собственик на поземлен имот с идентификатор 87374.511.29 (част от УПИ XXVII-6922), без да е приложена процедурата по чл. 35, ал. 1 от ЗОС – продажба след провеждане на публичен търг.[2040]

Нарушен е чл. 35, ал. 1 от ЗОС. Причините за нарушенията са: формално осъществяване на контрол за законосъобразност на решенията на общинския съвет, заповедите на кмета на общината и при сключването на договорите; липсата на писмено въведени контролни дейности в процеса по разпореждане с имоти-общинска собственост[2041].

Договорите са незаконосъобразни, като в резултат общината е лишена от имоти, като не е използвана възможността да бъдат продадени или отдадени под наем на търг за реализиране на приходи по бюджета.

2.4.3. В чл. 36, ал. 3 от ЗОС е определено, че въз основа на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

При извършената проверка е установено:

а) за всичките имоти, за които е прекратена съсобствеността на общината от кмета на общината са издадени заповеди за продажба на общинската част. Заповедите са съобщени на съсобствениците на имотите, което е удостоверено с дата и подпис на лицата, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК и по реда на чл. 18а от АПК[2042];

[2039] Одитно доказателство № V-196
[2040] Одитно доказателство № V-196
[2041] Одитно доказателство № V-21
[2042] Одитни доказателства №№ V-193 - V-201

б) договорите за продажба на частта на общината върху пет[2043] имота - общинска собственост (55 на сто от проверените), на обща стойност 356 939 лв. (с ДДС), са сключени незаконосъобразно преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени[2044].

Нарушени са изискванията на по чл. 90, ал. 1 от АПК, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички ръководени от тях структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но невлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Причините за нарушението са липса на контрол по спазване на сроковете за обжалване заповедите на кмета на общинната и при сключването на договорите[2045];

в) останалите четири[2046] договора са сключени след изтичане на срока за обжалване на заповедите на кмета на общината, в съответствие с чл. 90, ал. 1, във вр. с чл. 84, ал. 1 от АПК[2047].

2.4.4. Към датата на сключване на договорите за прекратяване на съсобствеността върху имотите, АОС са вписани в Службата по вписванията гр. Ямбол, в съответствие с чл. 34, ал. 8 от ЗОС[2048].

Във всички проверени случаи, договорите с купувачите са сключени след изпълнение на дължимите престации, в съответствие с чл. 36, ал. 3 от ЗОС[2049] .

Прекратяването на съсобственост е извършено в частично съответствие с правната рамка.

2.5. Учредяване на безвъзмездно право на строеж

През 2019 г. е сключен един договор за учредяване на безвъзмездно право на строеж от 2019 г., който е проверен при одита. През 2020 г. не е учредявано безвъзмездно право на строеж.

Съгласно чл. 37, ал. 6 и ал. 7 от ЗОС, безвъзмездно право на строеж се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците на юридически лица на бюджетна издръжка. Въз основа на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

2.5.1. С решение от 26.07.2019 г. на общинския съвет[2050] е учредено безвъзмездното право на строеж за изграждане на платформа за трудноподвижни хора на сградата на офис Ямбол на НАП. Решението е взето с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, в съответствие с чл. 37, ал. 6 от ЗОС. Въз основа на решението на общинския съвет, от кмета на общината е издадена заповед на 08.08.2019 г. и е сключен договор от 20.09.2019 г., в съответствие с чл. 37, ал. 7 от ЗОС[2051].

[2043] ПИ с идентификатори: 87374.17.103; 87374.550.112.6; 87374.511.468; 87374.543.483; 87374.542.145
[2044] Одитни доказателства №№ V-193, V-195, V-196, V-198 и V-201
[2045] Одитно доказателство № V-21
[2046] Договори № 05-000162 от 09.10.2019 г.; № 05-000084 от 11.06.2019 г.; № 05-000107 от 07.08.2019 г.; № 05-000038 от 18.02.2020 г.
[2047] Одитни доказателства №№ V-194, V-197, V-199 и V-200
[2048] Одитни доказателства №№ V-193 - V-201
[2049] Одитни доказателства №№ V-193 - V-201
[2050] Решение № 48-11/26.07.2019 г.
[2051] Одитно доказателство № V-202

2.5.2. Заповедта на кмета на общината е връчена на НАП, на което е учредено правото на строеж с обратна разписка, по реда на чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г.)[2052].

Договорът от 20.09.2019 г.[2053] за учредяване на безвъзмездното право на строеж е сключен след изтичане на 14-дневния срок за обжалване на заповедта, в съответствие с чл. 90, ал. 1, във вр. с чл. 83 от АПК[2054].

Учредяването на безвъзмездно право на строеж е в съответствие с правната рамка.

2.6. Право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот-частна общинска собственост

През одитирания период са сключени 12 договора за учредяване на право на строеж/право на надстрояване и пристрояване на сграда без търг или конкурс (2019 г. – четири бр. и 2020 г. – осем бр.), които са проверени при одита[2055].

Съгласно чл. 38, ал. 2 и 4 от ЗОС, право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот-частна общинска собственост, се учредява от кмета на общината без търг или конкурс на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради-етажна собственост, или на техни сдружения, по ред, определен от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2. Въз основа на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

С чл. 38 от НРПУРОИ (отм.) е определено, че право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот-частна общинска собственост, се учредява от кмета на общината без търг или конкурс на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради - етажна собственост, или на техни сдружения.

2.6.1. Въз основа на подадените молби от физически и юридически лица с приложени към тях документи за собственост на сградите е учредено право на строеж/право на надстрояване и пристрояване на сграда без търг или конкурс, в съответствие с чл. 38, ал. 2 от ЗОС и чл. 38 от НРПУРОИ (отм.)[2056].

За всички учредени права на строеж/право на надстрояване и пристрояване на сгради е взето решение на общинския съвет, в съответствие с чл. 8, ал. 1 от ЗОС[2057]. Пазарните цени на правото на строеж/правото на надстрояване и/или пристрояване на сгради са определени от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от лицензирани оценители. Определените пазарни цени, не са по-ниски от данъчните им оценки, в съответствие с чл. 41, ал. 2 от ЗОС[2058].

В съответствие с чл. 38, ал. 4 от ЗОС, от кмета на общината са издадени заповеди и са сключени договори за учредяване на вещните права. Договорите са сключени след внасяне от лицата на дължимите престации (цената на вещното право, данъка по чл. 47 от ЗМДТ и цената на пазарната оценка), в съответствие с условията на издадените административни актове от кмета на общината[2059].

Договорите са сключени в писмена форма и са вписани по разпореждане в Службата по вписванията гр. Ямбол, в съответствие с чл. 34, ал. 7 от ЗОС. Към датата на сключването на договорите, за имотите, за които има съставени АОС, предмет на разпореждане са вписани по

[2052] Одитно доказателство № V-202
[2053] Договор № 05-000149 от 20.09.2019 г.
[2054] Одитно доказателство № V-202
[2055] Одитно доказателство № V-11
[2056] Одитни доказателства №№ V-203 - V-214
[2057] Одитни доказателства №№ V-203 - V-214
[2058] Одитни доказателства №№ V-203 - V-214
[2059] Одитни доказателства №№ V-203 - V-214

съответния ред в Службата по вписванията гр. Ямбол, в съответствие с чл. 34, ал. 8 от ЗОС и чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп[2060].

2.6.2. За всичките имоти, за които е учредено право на строеж/право на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост от кмета на общината са издадени заповеди за продажба на общинската част. Заповедите са съобщени на купувачите, което е удостоверено с дата и подпис на лицата, в съответствие с чл. 61, ал. 1 от АПК (ред. ДВ, бр. 27 от 2014 г., в сила от 25.03.2014 г. и ред. ДВ, бр. 77 от 2018 г., в сила от 10.10.2019 г.) и по реда на чл. 18а от АПК[2061].

Договорите за учредяване на право на строеж/право на пристрояване на сграда, построена върху четири[2062] имота-общинска собственост (33 на сто от проверените), на обща стойност 21 968 лв. (с ДДС), незаконосъобразно са сключени преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила, тъй като не е изтекъл срокът за тяхното оспорване по чл. 84, ал. 1 и чл. 149, ал. 1 от АПК, а са изпълнени[2063].

Нарушени са чл. 90, ал. 1 от АПК, чл. 3, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 от ЗФУКПС за осъществяване на финансовото управление и контрол във всички ръководени от тях структури, програми, дейности и процеси при спазване на принципа за законосъобразност и постигане целите на организациите чрез управление на публичните средства по законосъобразен начин. В резултат правоотношенията, които възникват въз основа на издаден, но навлязъл в сила индивидуален административен акт биха могли да бъдат засегнати неблагоприятно при евентуално оспорване пред съд и съответно отмяната му.

Причините за нарушението са липса на контрол по спазване на сроковете за обжалване заповедите на кмета на общинната и при сключването на договорите[2064];

Останалите осем[2065] договори са сключени след изтичането на срока за обжалване и влизането в сила на заповедите на кмета на общината, в съответствие с чл. 90, ал. 1, във вр. с чл. 84, ал. 1 от АПК[2066].

Учредяването на право на пристрояване/надстрояване/право на строеж без провеждане на публичен търг или конкурс е извършено в частично съответствие с действащата правна рамка.

2.7. Учредяване на право на ползване без търг или конкурс на лицата определени със закон

През 2019 е сключен един договор за учредяване на право на ползване без търг или конкурс за разполагане на пчелин. През 2020 г. не е учредявано право на ползване без търг или конкурс на лицата определени със закон.

Съгласно чл. 39, ал.ал. 2, 3 и 6 от ЗОС, в случаите, когато лицата, на които може да се учреди право на ползване, са определени със закон, то се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет. Въз основа на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор. Срокът на правото на ползване се определя от общинския съвет и не може да бъде по-дълъг от 10 години, освен когато в закон е предвидено друго.

[2060] Одитни доказателства №№ V-203 - V-205, V-207, V-208, V-210 и V-214
[2061] Одитни доказателства №№ V-203 - V-214
[2062] ПИ с идентификатори: 87374.550.2; 87374.553.317; 87374.551.101; 87374.552.29
[2063] Одитни доказателства №№ V-205, V-208, V-209 и V-210
[2064] Одитно доказателство № V-21
[2065] Договори № 05-000151 от 01.10.2019 г.; № 05-000106 от 06.08.2019 г.; № 05-000185 от 25.11.2019 г.; № 05-000073 от 13.04.2020 г.; № 05-000222 от 04.12.2020 г.; № 05-000014 от 23.01.2020 г.; № 05-000190 от 29.09.2020 г.; № 05-000226 от 17.12.2020 г.
[2066] Одитни доказателства №№ V-204, V-203, V-206, V-211 - V-214, V-212 и V-207

2.7.1. С решение от 30.01.2020 г. на общинския съвет[2067] е учредено право на ползване върху част (1 дка) от имот - общинска собственост[2068] за разполагане на пчелин с над 10 пчелни семейства. Право на ползване е учредено без търг или конкурс, в съответствие с чл. 39, ал. 3 от ЗОС, тъй като лицата, на които може да се учреди са определени с чл. 11, ал. 1 и 2 и чл. 12 от Закона за пчеларството (ЗПч, ред. ДВ, бр. 19 от 2011 г. и ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г.).

Решението на общинския съвет е взето с мнозинство повече от половината от съветниците (присъствали 34 съветника и гласували „за“ – 34 съветника), в съответствие с чл. 39, ал. 5, във вр. с ал. 3 от ЗОС[2069].

2.7.2. Съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС, 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. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго.

В чл. 12 от ЗПч (ред. ДВ, бр. 42 от 2018 г.) е определено, че за учредяване право на ползване върху земеделски земи и върху горски територии за устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства се прилагат разпоредбите на ЗОС.

С решението от 30.01.2020 г. на общинския съвет[2070] е определена годишна цена на правото на ползване, в размер 21,40 лв. (без ДДС). На тази цена от кмета на общината е сключен договора за правото на ползване. Цената на правото на ползване е определена от общинския съвет по Приложение № 1, позиция 57, т. 4 от НРПУРОИ (отм.), приложима при отдаване под наем на имоти - общинска собственост. За разпореждането няма изготвена пазарна оценка по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, въз основа на която от общинския съвет да се определи пазарна цена за сделката[2071]. Нарушен е чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

Причините за нарушението са неосъществяването на контрол за валидността на пазарната оценка, незаконосъобразно определена цената на правото на ползване от общинския съвет и липсата на въведени писмени контролни дейности, които да гарантират законосъобразност на процеса по разпореждане с имоти-общинска собственост [2072].

Поради липсата на данни за пазарната цена на имота не може да се направи преценка за финансовия резултат/ефекта от сделката за бюджета на общината.

2.7.3. Въз основа на решението на общинския съвет за учредяване на право на ползване от кмета на общината е издадена заповед от 12.02.2020 г. и е сключен договор на 05.03.2020 г., в съответствие с чл. 39, ал. 6 от ЗОС.

Договорът за учредяване на възмездно право на ползване не е вписан в Службата по вписванията гр.[2073]. Нарушени са чл. 34, ал. 7 от ЗОС, чл. 112, буква „е“ от ЗС и чл. 4, буква „е“ от ПВп.

Причина за нарушението е липсата на въведени писмено въведени правила и контролни дейности в процеса по разпореждане с имоти-общинска собственост[2074]. С тези си действия от общината не е осигурена гласност на подлежащ на вписване акт (чл. 1 от ПВп) и законова защита в случаите на некоректен ползвател при неплащане на уговорената цена.

[2067] Решение № 5-14 от 30.01.2020 г.
[2068] ПИ с идентификатор 87374.73.662,с НТП - дере
[2069] Одитно доказателство № V-215
[2070] Решение № 5-14 от 30.01.2020 г.
[2071] Одитни доказателства №№ V-14, V-172 и V-215
[2072] Одитно доказателство № V-21
[2073] Одитни доказателства №№ V-172 и V-215
[2074] Одитно доказателство № V-21

2.7.4. Съгласно чл. 34, ал. 8 от ЗОС, към датата на сключването на договорите за разпореждане по ал. 7 актовете за имоти-общинска собственост, следва да са вписани по съответния ред в службата по вписванията.

За имота няма съставен АОС и при сключване на договора за право на ползване на терена за разполагане на пчелин такъв не е вписан в Службата по вписванията гр. Ямбол, в нарушение на чл. 34, ал. 8 от ЗОС[2075].

Причина за нарушението е, че от общинската администрация не е съставен АОС за имота[2076]. В резултат е създадена невъзможност за упражняване на правомощията на Областния управител по чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията във вр. с чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА за извършване на контрол по законосъобразността на актовете и действията на органите на местното самоуправление и местната администрация. Тъй като не е установена собствеността върху имота по общия исков ред и с оглед на разпоредбата на чл. 11, т. 1 от Закона за водите (ред. ДВ, бр. 58 от 2015 г.), във връзка с § 1, ал. 1, т. 34, 67 и 81 от Допълнителните разпоредби (деретата се третират като публична държавна собственост) са създадени предпоставки общината да се разпорежда с имоти, които не са общинска собственост.

2.7.5. Договор от 05.03.2020 г. за учредяване на възмездно право на ползване е сключен за срок от 5 години, в съответствие с чл. 39, ал. 2 от ЗОС.

Дължимата годишна цена от 21,40 лв. е внесена от ползвателя на 15.10.2020 г., след срока по чл. I.6 от договора. За закъснението е събрана лихва, в съответствие с чл. 86 от ЗЗД[2077].

Извършените действия по учредяване на възмездно право за ползване и изпълнението по сключения договор са в частично съответствие с правната рамка и договорите.

Разпореждането с имоти-общинска собственост без търг е осъществено в частично съответствие с правната рамка и договорите.

3. Планирани и реализирани приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост по бюджета на общината

3.1. В Раздел IV на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2019 г. са предвидени приходи от разпореждане в размер 3 млн. лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за продажба.

В течение на годината в резултат на възникнали нови потребности от разпореждане с имоти - общинска собственост с решение от 29.07.2019 г. на общинския съвет[2078] е актуализирана годишната програма за 2019 г. Извършена е и актуализиране на приходите от продажба на нефинансови активи по бюджета на общината с решение от 29.07.2019 г. на общинския съвет[2079].

Към 31.12.2019 г. са събрани/реализирани приходи от разпореждане с имоти - общинска собственост в общ размер 1 923 328 лв. – 63,6 на сто спрямо уточнения план на бюджета за 2019 г. (3 024 030 лв.)[2080].

3.2. В Раздел IV на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2020 г. са предвидени приходи от разпореждане в размер 1 950 000 лв. от имотите, които общината има намерение да предложи за продажба.

[2075] Одитно доказателство № V-215
[2076] Одитно доказателство № V-172
[2077] Одитно доказателство № V-215
[2078] Решение № 48-4 от 29.07.2019 г.
[2079] Одитни доказателства №№ V-188 и V-237
[2080] Одитни доказателства №№ V-13 и V-19

В течение на годината не е извършвана актуализация на годишната програма за 2020 г., респективно на плана за приходите по бюджета на общината.

Към 31.12.2020 г. са събрани/реализирани приходи от разпореждане с имоти-общинска собственост общо 1 382 610 лв. -71 на сто спрямо уточнения план на бюджета за 2020 г. (1 950 000 лв.)[2081].

Планирането и реализирането на приходите от разпореждане с имоти–общинска собственост по бюджета на общината е в съответствие с правната рамка.

4. Отписване на имотите, обект на разпоредителни сделки от регистрите, в т.ч. от счетоводните регистри.

4.1. Съгласно чл. 64, ал. 1 от ЗОС, имотите, основанието за актуването на които е отпаднало, се отписват от актовите книги със заповед на кмета на общината.

При проверката е установено, че от кмета на общината не са издадени заповеди за отписване от актовите книги на продадените общо 66 имота - общинска собственост, в т.ч.:

а) след проведен публичен търг по реда на чл. 35, ал. 1 от ЗОС - 23 имота;

б) земя-частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС - 13 имота;

в) общински жилища - 21 имота;

г) при прекратена съсобствеността на общината по реда на чл. 36 от ЗОС - девет имота[2082].

Нарушен е чл. 64, ал. 1 от ЗОС.

4.2. Съгласно чл. 62, ал. 3 от ЗОС, върху акта за общинска собственост на имот, който е престанал да бъде собственост на общината, се отбелязва, че е отписан и се посочва основанието за отписването му от актовите книги за общинска собственост.

В чл. 18, ал. 2 и чл. 26, т. 10 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г. са определени изискванията за вписване в АОС и за вписване в главния регистър за частна общинска собственост.

4.2.1. Върху АОС на продадените имотите през 2019 г. и през 2020 г. в главния регистър за частна общинска собственост е посочен договорът за продажба, поради което те са престанали да бъдат собственост на общината.

Върху АОС на всички продадени имоти и в графа № 11 на главния регистър за частна общинска собственост не е посочена заповед на кмета на общината за отписване на имота, което се явява съществено обстоятелство, касаещо статута на имота[2083].

Нарушени са чл. 62, ал. 3 от ЗОС и чл. 18, ал. 2 и чл. 26, т. 10 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.

4.2.2. При учредяване на вещни права през 2019 г. и 2020 г. в съставените актове за частна общинска собственост са отбелязани разпоредителните действия, в съответствие с чл. 18, ал. 2 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.[2084].

4.3. В съответствие с изискванията на чл. 41, ал. 4 от ЗОС, на интернет страницата на общината е създаден и се поддържа регистър[2085] на разпоредителните сделки, в който е вписана информация за: акта за собственост; вид и описание на имота; вид на разпоредителната сделка;

[2081] Одитни доказателства №№ V-13 и V-19

[2082] Одитно доказателство № V-172

[2083] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171, V-173 - V-185, V-193 - V-201 и V-216 - V-236

[2084] Одитни доказателства №№ V-203 – V-205, V-207, V-208, V-210 и V-214

[2085] https://yambol.bg/регистри

пазарната и данъчната оценка на имотите или вещните права, оценката, определена от общинския съвет, и крайната цена на сделката; начинът на разпореждане; насрещната страна по сделката.

В регистъра не е вписано учреденото през 2020 г. право на ползване за поставяне на пчелин, в нарушение на чл. 41, ал. 4 от ЗОС[2086].

Всички останали сделки са включени в публичния регистър на разпоредителните сделки, в съответствие с чл. 41, ал. 4 от ЗОС[2087].

Причини за установените нарушения при отписване/отразяване на имотите, обект на разпоредителни сделки в АОС и в регистрите са: липсата на издадени заповеди за отписване на имотите; неизпълнени задължения от длъжностните лица, на които е възложено воденето и поддържането на регистрите и актовете за общинска собственост, както и липсата на писмено въведени контролни дейности в процеса по разпореждане с имоти - общинска собственост[2088].

В резултат, регистрите за общинска собственост не съдържат пълни, точни и надеждни данни за потребителите на информация.

4.4. В съответствие с чл. 26 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г., в главния регистър за частна общинска собственост за всички разпореждания с имоти е отразена информация за вида на правната сделка и лицето, придобило правата[2089].

4.5. В съответствие с чл. 3, ал. 2 и чл. 26, ал. 1, т. 4 от Закона за счетоводството (ред. ДВ, бр. 95 от 2015 г.), всички продадени 66 имота-общинска собственост са отписани от счетоводните регистри на общината[2090].

Отписване/отразяване на имотите, обект на разпоредителни сделки в АОС и в регистрите, в т.ч. счетоводните регистри е извършено в частично съответствие с действащата правна рамка.

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти-общинска собственост са осъществени в частично съответствие с правната рамка и договорите:

В нарушение на изискванията на правната рамка от участниците в публичните търгове са изискани документи за липса на задължения; събрани такси за участие в търг, които не са определени от общинския съвет; не са документирани действията на общинската администрация при обявяване на търговете на в сградата на общината; извършени са незаконосъобразни продажби на имоти по пазарни оценки с изтекъл срок на валидност; продажба на имот по данъчна оценка; в по-малко определен депозит за участие в търг; незаконосъобразно сключени договори за разпореждане с имоти-общинска собственост, преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила; невписани АОС в службата по вписванията към датата на сключването на договори за продажба; незаконосъобразна продажба на общински жилища след проведен публичен търг; не са платени всички наеми преди продажбата на общинските жилища; извършени са продажби на общински имоти без решения на общинския съвет и без да е проведен търг; неиздадена заповед при продажба на общински имот; не е определена пазарна цена на право на ползване въз основа на изготвена пазарна оценка; договорът за учредяване на

[2086] Одитно доказателство № V-172

[2087] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171, V-173 - V-214 и V-216 - V-236

[2088] Одитни доказателства №№ V-21, V-44 и V-172

[2089] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171, V-173 - V-201, V-203 - V-205, V-207, V-208, V-210, V-214 и V-216 - V-236

[2090] Одитни доказателства №№ V-163 - V-171, V-173 - V-185, V-193 - V-201 и V-216 - V-236

възмездно право на ползване не е вписват по разпореждане на съдията по вписванията; няма съставен АОС за имот, върху който е учредено право на ползване; не са издадени заповеди за отписване от актовите книги на продадените имоти-общинска собственост; в регистъра на разпоредителните сделки не е вписано учреденото през 2020 г. право на ползване за поставяне на пчелин.

Установените несъответствия при разпореждането с имоти-общинска собственост са в общ размер 930 937 лв. (в повече приходи от такса за участие в търг - 2 500 лв.; по-малко събран депозит за участие в търг - 540 лв.; незаконосъобразно продадени общински жилища на търг - 46 386 лв.; незаконосъобразно продадени имоти без проведен търг - 24 952 лв.; неплатени наеми преди продажбата на общински жилища - 361 лв.; сключени договори за разпореждане преди изтичане на сроковете за обжалване на заповедта – 899 584 лв.) и са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК при разпореждането с имоти – общинска собственост не е ефективна.

IV. Изпълнение на договор за концесия за ползване на обекти - публична общинска собственост

Критериите за оценка на съответствието са Наредбата за мониторинга, управлението и контрола на концесиите (НМУКК, обн., ДВ, бр. 70 от 2018 г.) и концесионния договор.

През одитирания период е изпълняван един концесионен договор с предмет „Управление и поддържане, включително извършване на частични строителни и монтажни работи по изграждане и ремонт на спирки на масовия градски транспорт на гр. Ямбол“.

1. Вътрешни актове

1.1. Съгласно чл. 8, ал. 1 от ЗК, кметовете на общини създават необходимата организация за управление на концесиите в администрацията. Съгласно чл. 8, ал. 3 от ЗК, когато министър или кмет на община управлява до 3 концесии, организацията и редът по за управление на концесиите могат да се определят с отделна заповед за всеки проект за концесия, съответно за всяка концесия.

Съгласно чл. 17, ал. 1 от НМУКК, че кметовете на общини извършват текущ контрол на изпълнението на задълженията на страните по сключените от тях концесионни договори в съответствие с: определените с концесионния договор условия и ред за извършване на контрола на изпълнение на задълженията на концесионера, включително контрола за изпълнение на предложения с офертата на концесионера финансово-икономически модел на концесията; определения с вътрешните правила за управление на концесиите или със заповед по чл. 8, ал. 3 ред за осъществяване на контрола по изпълнението на концесионните договори, включително на условията на концесиите и на задълженията на концесионерите. Съгласно чл. 17, ал. 3 от НМУКК, кметовете на общини осъществяват административен контрол върху работата на звената, екипите или служителите, отговорни за извършване на текущия контрол по изпълнение на задълженията на концесионерите, по реда, определен със: 1) устройствения правилник за дейността на съответната администрация, или 2) вътрешните правила за управление на концесиите, или 3) заповедта по чл. 8, ал. 3. (отделна заповед за всяка концесия).

При одита е установено:

а) със заповед от 10.02.2016 г. на кмета на общината[2091] е възложено на комисия да извършва текущ контрол по изпълнението на концесионния договор от 22.03.2011 г.

[2091] Заповед № РД-02-00104 от 10.02.2016 г.

Заповедта на кмета на общината е издадена на основание чл. 107 от Правилника за прилагане на Закона за концесиите (ППЗК, отм.) и е на отпаднало нормативно основание, независимо, че не е в противоречие на разпоредби на НМУКК относно текущ контрол на концесионните договори.

През 2020 г. лицето, на което със заповедта от 10.02.2016 г., е възложен административния контрол не изпълнява длъжността заместник-кмет на общината и заповедта не е актуализирана. Заповедта на кмета на общината не е приведена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 3 от ЗК;

б) от кмета на общината са утвърдени Вътрешни правила за организацията на дейността на комисията по чл. 108, ал. 1 от ППЗК (отм.)[2092]. С приемането на новия ЗК (обн. ДВ, бр. 96 от 1.12.2017 г., в сила от 1.01.2018 г.) и НМУКК, вътрешните правила не са актуализирани и са на отпаднало нормативно основание;

в) със заповеди от 18.05.2016 г. и 21.11.2019 г. на кмета на общината[2093] са разпределени функциите по административен контрол на звената от общинската администрация между заместник-кметовете и секретаря на общината. Съгласно заповедите осъществяването на контрол върху работата на служителите, отговорни за извършване на текущия контрол по изпълнение на задълженията на концесионера, е възложено на секретаря на общината, в не съответствие с разпоредбата на чл. 17, ал. 2 от НМУКК[2094]. Създадени са предпоставки за неизпълнение на задълженията на длъжностните лица и неизвършване на текущия контрол по изпълнение на задълженията на концесионерите;

г) през 2019 г. няма документирани проверки от назначената комисия за текущ контрол по изпълнението на концесионен договор от 22.03.2011 г.[2095].

През 2020 г. е извършена една проверка, приключила с доклад от 03.08.2020 г. Към доклада са приложени документите, въз основа на които са направени констатациите, в съответствие с изискването на чл. 18, ал. 4 от НМУКК. При извършването на текущ контрол по изпълнението на концесионния договор от 22.03.2011 г. от комисията не е спазен графика за планираните проверки, утвърден от кмета на общината, като не е извършвала такива до 15-то число на всеки 6 месеца, в нарушение на чл. 18, ал. 1, т. 2 от НМУКК[2096].

Причина за неизпълнение на планираните проверки е неефективен контрол от секретаря на общината, на когото е възложен административен контрол върху работата на служителите, отговорни за извършване на текущия контрол по изпълнение на задълженията на концесионера[2097].

1.2. Съгласно чл. 18, ал. 5 от НМУКК, с вътрешните правила за управление на концесиите или със заповедта по чл. 8, ал. 3 се определя редът за одобряване на докладите по ал. 3.

Вътрешни правила за организацията на дейността на комисията по чл. 108, ал. 1 от ППЗК (отм.) е определено, че решенията на комисията в протокола (доклада) за резултатите от извършената проверка се утвърждават от кмета на общината.

Изготвеният доклад от 03.08.2020 г. не е утвърден от кмета на общината, в несъответствие с чл. 11 от Вътрешни правила за организацията на дейността на комисията по чл. 108, ал. 1 от ППЗК (отм.)[2098].

[2092] Одитно доказателство № V- 245
[2093] Заповеди № РД-02-00401 от 18.05.2016 г. и №РД-02-00849 от 21.11.2019 г.
[2094] Одитно доказателство № V-243
[2095] Одитно доказателство № V-249
[2096] Одитни доказателства №№ V-245, V-246 и V-249
[2097] Одитно доказателство № V-243
[2098] Одитни доказателства №№ V-245, V-246 и V-249

1.3. Съгласно чл. 20, ал. 1 и ал. 2 от НМУКК, редът за извършване на одита на концесионера се определя с концесионния договор, а когато редът за извършване на одита на концесионера не е определен с концесионния договор, концедентът го определя с вътрешните правила за управление на концесиите или със заповедта по чл. 8, ал. 3. Съгласно чл. 29, ал. 4 от НМУКК, когато с концесионния договор не е определен ред за извършване на мониторинга, той се извършва по реда, определен с вътрешните правила за управление на концесиите, съответно със заповедта на кмета на общината по чл. 8, ал. 3.

С концесионния договор от 22.03.2011 г. и със заповедта от 10.02.2016 г. на кмета на общината[2099] не са определени редът за извършване на одита на концесионера и редът за извършване на мониторинга на изпълнението на задълженията на страните по сключените концесионни договори[2100]. Нарушени са изискванията на чл. 20 и чл. 29, ал. 4 от НМУКК.

Причина за установените нарушения е липсата на въведен писмен ред за периодичен преглед и актуализация на вътрешните актове на общината за привеждането им в съответствие с нормативните актове[2101]. Създадени са предпоставки за неизвършване на одит на концесионера при наличие на нормативноопределените обстоятелства и неизпълнение на концесионния договор.

2. Изпълнение на концесионния договор

През одитирания период е изпълняван Договор № 05-0017 от 22.03.2011 г., с предмет „Управление и поддържане, включително извършване на частични строителни и монтажни работи по изграждане и ремонт на спирки на масовия градски транспорт на гр. Ямбол“, който е проверен при одита. Договорът е сключен след проведена открита процедура по чл. 30 от ЗК (отм.), за срок от 25 години и е влязъл в сила от датата на подписването му, съгласно чл. V.1. от договора.[2102]

2.1. Съгласно чл. 86, изр. първо от ЗЗД, при неизпълнение на парично задължение, длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата.

В чл. 410, ал. 1, т. 1 от ГПК е определено, че заявителят може да поиска издаване на заповед за изпълнение на вземания за парични суми като заявлението съдържа искане за издаване на изпълнителен лист. Съгласно чл. 426, ал. 1 от ГПК, съдебният изпълнител пристъпва към изпълнение по молба на заинтересованата страна на основание представен изпълнителен лист или друг акт, подлежащ на изпълнение.

Съгласно чл. IX.3-5. от договора след третата година концесионера извършва плащане към концедента в размер на 4 800 лв. на две вноски: първата до 15 юли на текущата година; втората до 15 януари на следващата година. Размерът на годишното концесионно плащане след втората година се променя, съобразно годишния инфлационен индекс, обявен от НСИ, като размерът му за съответната година не може да бъде по-нисък от този за предходната година[2103].

При одита е установено:

а) в договора за концесия не е посочено, дали в уговореното концесионно възнаграждение е включен ДДС или не е. Вземайки предвид разпоредбата на чл. 67, ал. 2 от Закон за данък върху добавената стойност (ЗДДС) за целите на одита ще се счита, че в размера на концесионното възнаграждение е включен ДДС[2104];

[2099] Заповед № РД-02-00104 от 10.02.2016 г.
[2100] Одитни доказателства №№ V-238, V-245 и V-249
[2101] Одитно доказателство № V-249
[2102] Одитно доказателство № V-238
[2103] Одитно доказателство № V-238
[2104] Одитно доказателство № V-238

б) дължимото концесионно възнаграждение за 2019 г., отчитайки годишния инфлационен индекс за предходните години и прилагайки разпоредбата на чл. 67, ал. 2 от ЗДДС, е в размер 5 289,55 лв. (с ДДС), а за 2020 г. – 5 490,55 лв. (с ДДС).

На 13.09.2019 г. и 04.03.2020 г. от концесионера е внесено концесионно възнаграждение за 2019 г., в размер 5 136,64 лв., което е по-малко със 152,91 лв. от дължимото[2105];

в) за невнесените в срока по договора възнаграждения за 2019 г. не е събрана законната лихва от деня на забавата, в размер 77,76 лв.[2106];

г) за 2020 г. от концесионера не са внесени първа и втора вноска на концесионно възнаграждение, в общ размер 5 490,55 лв.[2107];

д) към момента на проверката (10.09.2021 г.) от общината не е използвана възможността, дадена с чл. 410, ал. 1, т. 1 от ГПК, да поиска от съответния съд издаване на изпълнителен лист за вземания на парични суми от концесионното възнаграждение за 2020 г. и от лихви за 2019 г., и образуване на изпълнително производство от съдебен изпълнител[2108].

Нарушени са чл. IX.3-5. от договора, чл. 86 от ЗЗД, както и чл. 410, ал. 1, т. 1 от ГПК.

Причините за нарушенията са: липсата на писмено въведени правила за контрол в процеса по събирането на приходите от концесии и предприемане на действия при неизпълнението; неосъществяването на контрол от кмета на общината в качеството му на концедент по изпълнението на договора[2109].

В бюджета на общината не са постъпили приходи в общ размер 5 721,22 лв., с което са ограничени и възможностите за финансиране на местни дейности по разходната част на бюджета. Създадени са предпоставки/риск вземанията на общината да бъдат погасени по давност и в бюджета да не постъпят приходи от концесии и лихви.

2.2. Съгласно чл. VIII.2.1. от договора, в срок от 24 месеца (до м. март 2013 г.), концесионерът е длъжен да изгради спирките на масовия градски транспорт. С чл. X.3. и чл. X.4. от договора е уговорено извършване на първоначална инвестиция в размер 1 480 740 лв. и последващи инвестиции след петата година, в размер 470 000 лв.[2110].

Видно от представения от концесионера отчет за периода 2016-2018 г. за изпълнението на концесионния договор, размерът на направената първоначална инвестиция е за 1 524 395 лв. (с ДДС), при договорена 1 480 740 лв. (с ДДС). За посочения период са извършени последващи инвестиции в обекта на концесията за 320 192 лв., а от началото на договора – 391 666 лв. (с ДДС), при договорени за целия срок 470 000 лв. (с ДДС)[2111].

3. Мониторинг и контрол

Съгласно чл. 40, ал. 3 от ЗК, кметът на общината изпълнява правомощията на концедент, както и извършва мониторинг и контрол на сключените от него концесионни договори, изготвя и внася за одобрение в общинския съвет годишни отчети относно изпълнението на включените в плана за действие за общинските концесии проекти и на сключените от него концесионни договори и публикува в НКР плана за действие за общинските концесии.

3.1. Съгласно чл. 131, ал. 1 от ЗК, при изпълнение на концесионния договор,

[2105] Одитни доказателства №№ V-238, V-241 и V-249
[2106] Одитни доказателства №№ V-238, V-241 и V-249
[2107] Одитно доказателство № V-249
[2108] Одитно доказателство № V-249
[2109] Одитно доказателство № V-249
[2110] Одитно доказателство № V-238
[2111] Одитно доказателство № V-239

концедентът извършва мониторинг и контрол на изпълнението на задълженията на страните по договора, както и одит на концесионера. За целта концесионерът изпраща на концедента отчет за изпълнението на концесионния договор в срок и със съдържание, определени с договора.

Последният даден отчет от концесионера е за периода 2016-2018 г., който е приет с решение от 29.08.2019 г. [2112] на общинския съвет[2113].

За 2019 г. и 2020 г. няма представен отчет от концесионера за изпълнението на концесионния договор[2114].

До 31.12.2020 г. не е извършен одит на концесионера, по реда на чл. 131, ал. 1, изречение първо, предложение второ от ЗК, поради липса на информация за наличие на настъпило обстоятелство по чл. 19, ал. 2, т. 2 и 3 от ЗК (основание за изключване по чл. 60, ал. 2 от ЗК и обстоятелство по чл. 146, ал. 1, т. 2 от ЗК) при осъществяване на мониторинга и контрола по изпълнението на концесионния договор или в отчета на концесионера за изпълнението на концесионния договор[2115].

3.2. Със заповед от 09.03.2020 г. на кмета на общината[2116] е възложено на главен експерт в дирекция ОСИД, в срок до 30 септември, да представя в Националния концесионен регистър (НКР) информация за изпълнението на концесионния договор от 22.03.2011 г. за изграждане и експлоатация на спиркови заслони на масовия градски транспорт за предходната година, в съответствие с чл. 132, ал. 1 от ЗК[2117].

3.3. Съгласно чл. 131, ал. 3 от ЗК, концедентът осигурява публичност за изпълнението на концесионния договор. Съгласно чл. 193, ал. 3 от ЗК, данните в НКР се вписват чрез електронни формуляри, които се поддържат на интернет страницата на регистъра.

В чл. 30 от НМУКК е въведено изискване резултатите от мониторинга на изпълнението на задълженията на страните по концесионния договор да се включи в информацията по чл. 7 за изпълнението на концесионните договори в НКР. В чл. 35, ал. 1, т. 2 от НМУКК е определено кметовете на общини, чрез длъжностните лица по чл. 193, ал. 1 от ЗК, да публикуват в партидата на всяка концесия: информацията за изпълнението на концесионния договор за предходната година (ежегодно до 30 септември); годишните отчети за изпълнението на включените в съответния план за действие проекти и на сключените от тях концесионни договори в срок до 30 дни след тяхното одобряване от общинския съвет.

При одита е установено, че през 2020 г. в НКР по партидата на концесията не е вписана информацията за изпълнението на концесионния договор за 2019 г., както и отчети за изпълнението на включените в съответния план за действие проекти. Нарушен е чл. 131, ал. 3 и чл. 193, ал. 3 от ЗК, както и чл. 35, ал. 1, т. 2 от НМУКК[2118].

Причините за установеното са неизпълнение на задълженията от главния експерт в дирекция ОСИД; неосъществяването на административен контрол от секретаря на общината и от кмета на общината. В резултат на това не е осигурена публичност във връзка с изпълнението на концесионния договор и плана за действие за общинските концесии.

[2112] Решение № 49-1 от 29.08.2019 г.
[2113] Одитни доказателства №№ V-239 и V-240
[2114] Одитно доказателство № V-249
[2115] Одитно доказателство № V-249
[2116] Заповед № РД-02-00224 от 09.03.2020 г.
[2117] Одитно доказателство № V-242
[2118] Одитно доказателство № V-248 и V-249

3.4. Съгласно чл. 132, ал. 2 от ЗК, за всички концесионни договори, по които е страна, концедентът изготвя и внася за одобрение в общинския съвет годишен отчет относно изпълнението на включените в съответния план за действие проекти и концесионни договори.

В чл. 40, ал. 1 от ЗК е регламентирано, че политиката за общински концесии се определя от съответния общински съвет, който приема с решение план за действие за общинските концесии, и се изпълнява от кмета на общината.

С решение от 05.09.2018 г. на общинския съвет[2119] е приет План за действие за общинските концесии за периода от 2018-2020 г., в който са включени два проекта за концесии[2120]. Планът за действие за общинските концесии за периода от 2018-2020 г. е приет в срока по § 8 от ПЗР на ЗК[2121].

В Програмата за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост на Община Ямбол през 2019 г. (стр. 4) е даден кратък отчет относно изпълнението на концесионния договор през 2018 г. Програмата е приета с решение от 31.01.2019 г. [2122] на общинския съвет[2123].

От кмета на общината, в качеството му на концедент, не е внесен и от общинския съвет не е приет годишен отчет относно изпълнението на включените в Плана за действие проекти и концесионни договори за 2019 г. и 2020 г.[2124]. Нарушен е чл. 132, ал. 2 от ЗК.

Причините на установеното са неизпълнение на задълженията за изготвяне на годишен доклад комисия за контрол на концесионния договор и неосъществяването на контрол от кмета на общината, в качеството му на концедент[2125]. В резултат на това за общинския съвет и за местната общност не е осигурена публичност за състоянието и изпълнението на включените в Плана за действие проекти и концесионния договор.

4. Прекратяване на концесионния договор

На 05.08.2020 г. от кмета на общината е внесено предложение в общинския съвет за прекратяване на концесионния договор от 22.03.2011 г. Изложените мотиви са: констатираните при извършения текущ контрол на 03.08.2020 г. неизпълнения на договора за концесия; подадена молба в Окръжен съд-Ямбол от концесионера („Телеинфоцентър“ ООД) за обявяване в несъстоятелност.

С решение от 13.08.2020 г. на общинския съвет[2126] е дадено съгласие концесионния договор от 22.03.2011 г. да бъде прекратен, след влизане в сила на решение за откриване на производство по несъстоятелност на концесионера.

От Окръжния съд – Ямбол е отхвърлена молбата на концесионера по търговско дело № 36/2020 г. за обявяване в несъстоятелност.

След одитирания период, на 16.02.2021 г. от кмета на общината е внесено ново предложение в общинския съвет за прекратяване на концесионния договор, поради неплащане на концесионна вноска за 2020 г., непочистване на пространството около спирките и незастраховане на обектите. С решение от 25.02.2021 г. на общинския съвет[2127] е дадено съгласие концесионният договор да бъде прекратен[2128].

[2119] Решенеи № 36-11 от 05.09.2018 г.
[2120] Одитно доказателство № V-244
[2121] https://www.strategy.bg/StrategicDocuments/View.aspx?lang=bg-BG&Id=1287
[2122] Решение № 41-1 от 31.01.2019 г.
[2123] Одитно доказателство № V-19
[2124] Одитно доказателство № V-249
[2125] Одитни доказателства №№ V-245 и V-249
[2126] Решение № 11-5 от 13.08.2020 г.
[2127] Решение № 20-8 от 25.02.2021 г.
[2128] Одитно доказателство № V-247

Обобщена оценка за съответствието в под-областта:

Изпълнението на договора за концесии за ползване на обекти-публична общинска собственост е в частично съответствие с правната рамка и договора:

Вътрешните актове на кмета на общината не са приведени в съответствие с нормативните актове. В дейността по изпълнение на договори за концесия: от концесионера не са представен отчет за изпълнението на концесионния договора за 2019 г. и 2020 г.; през 2019 г. не е документирано извършването на проверки от назначената комисия за текущ контрол по изпълнението на концесионния договор, а през 2020 г. не е спазен утвърдения график за планираните проверки; по-малко платена концесионна вноска за 2019 г. ; не са събрани лихви за невнесените в срока по договора вноски за 2019 г.; не са платени концесионните вноски за 2020 г .; не е образувано изпълнително производство за вземания на парични суми от концесионни вноски и от лихви; с вътрешен акт не са определени ред за извършване на одит на концесионера и ред за извършване на мониторинга на изпълнението на задълженията на страните по сключения договор; в НКР не е публикувана по партидата на концесията информацията за изпълнението на концесионния договор за 2019 г., както и отчети за изпълнението на включените в съответния план за действие проекти; от концедента не е внесен и от общинския съвет не е одобрен годишен отчет за изпълнението на включените в Плана за действие проекти и концесионни договори за 2019 г. и за 2020 г.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 5 721 лв. (невнесени концесионни вноски и лихви) и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК в процеса не е ефективна.

Част четвърта

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Въз основа на резултатите от извършения Одит за съответствие при управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост в общините Банско, Златоград, Несебър, Харманли и Ямбол за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г., представени в одитния доклад и събраните одитни доказателства са налице основания за изразяване на следните заключения:

I. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти − общинска собственост в Община Банско“

1. Актове на общинския съвет и вътрешни актове

Подзаконовите актове на общинския съвет - Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Банско (НРПУРОИ), Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища (отм.) и Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с нормативните актове от по-висока степен.

От общинския съвет е приета Наредба за реда и условията за провеждане на търгове и конкурси за сключване на сделки по придобиване, управление и разпореждане със собствеността на Община Банско (НРУПТК) в противоречие с нормативните актове от по-висока степен. В Община Банско са в сила и се прилагат двете наредби на общинския съвет - НРПУРОИ и НРУПТК, всяка от които урежда частично на подзаконово ниво прилагането на ЗОС, вместо да бъдат изчерпателно уредени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с изискванията на правната рамка. СФУК на общината не е приведена в съответствие с измененията в ЗФУКПС, указанията за осъществяване на управленската отговорност в организациите от публичния сектор от 09.07.2019 г. на министър на финансите и методическите насоки по елементите на финансовото управление и контрол, за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност в организациите от публичния сектор, за управление на риска в организациите от публичния сектор и за последващи оценки на изпълнението в организациите от публичния сектор от 06.03.2020 г. на министъра на финансите.

2. Управление на имоти – общинска собственост.

Дейностите, свързани с управлението на имоти – общинска собственост не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Съдържанието на *програмите за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост* за 2019 г. и 2020 г. е в частично съответствие с изискванията на ЗОС

Актуването на имотите – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: със заповед на кмета на общината не са упълномощени длъжностни лица за съставяне на АОС и за воденето на главните регистри за публичната общинска собственост и частната общинска собственост, и публичният регистър за разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост; четири АОС са предоставени за вписване в службата по вписванията със закъснение; изпратени са със закъснение преписи на АОС до определените от ЗОС и Наредба № 8 от 2009 г. лица и институции; за актувани поземлени имоти не са съставени нови АОС, след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на с. Гостун; върху АОС на имот, които е престанал да бъде собственост на общината, не е отбелязано, че същият е отписан.

Застраховането на имотите – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: при задължителното застраховане на имотите – общинска собственост е допуснато е самоучастие срещу риск „земетресение“.

Отдаването под наем на имоти е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: търгове са проведени по-рано от 30 дни от датата на публикуването на обявата за тях; поставени изисквания в тръжната документация за представяне от участниците на документ, удостоверяващ наличие или отсъствие в нарушение на ЗОС, са проведени търгове и са сключени договори без да е прието решение от общинския съвет; в нарушение на КТ и ЗДСл на членове на комисиите по провеждане на търговете, които са служители в общинската администрация са определени и изплатени възнаграждения; осем търга са проведени при непълен състав на комисиите; в нарушение на императивните изисквания на ЗОС, в съставите на комисиите не са включени кметовете на кметства или определени от тях служители от съответната администрация при провеждането на търговете или конкурсите в случаите, в които предоставянето под наем на имоти е на територията на кметството и независимо от това са сключени договори; не е удостоверена датата, на която протоколът на комисията е предаден на кмета на общината; до участие в търговете са допуснати участници, които не са представили всички изискващи се документи; заповед на кмета на общината за спечелилите търгове не е съобщена на заинтересованите лица в тридневен срок от издаването ѝ; в заповедите за определяне на спечелилия търга участник не са определени условията за плащане; незаконосъобразно са сключени договорите преди влизане в сила заповедта на кмета на общината; сключените договори за наем не са вписвани в главните регистри за публична и частна общинска собственост; договорите със срок по-дълъг от една година не са вписани в АВп; сключени са договори за наем след определения срок; не са освободени депозитите на участници в търговете; за предаване на отдадените под наем

имоти не са подписани приемо-предавателни протоколи; като гаранция за изпълнение на договорите не са задържани внесените депозити; не са спазени сроковете за плащане на наемната цена по договори за отдаване под наем на земеделски земи.

Отдаването под наем на общински жилища е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: с решение от общинския съвет не е определено предназначението на общинските жилища,; не са утвърдени правила за работа на комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани от общински жилища; от комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са съставени и обявени проект на картотека на лицата с жилищни нужди; от комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са съставени и обявени списъци на гражданите, които ще бъдат настанени под наем; в законоустановения срок от комисиите за картотекиране на нуждаещите се граждани не са съставени и обявени окончателен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем; в списъка за настаняване под наем в общинско жилище през 2019 г. са включени лица, преди картотекирането им; в общински жилища са настанени граждани и техните семейства, от които не са представени документи, доказващи декларираните от тях данни; лице, регистрирано като едноличен търговец е настанено в общинско жилище; в утвърдения образец на декларация не е вписан текст, че за неверни данни кандидатът е съгласен да бъде изключен от картотека за срок от пет години; шест лица са настанени в общински жилища, без да са отговаряли на условията; несъответствие между определената наемна цена в заповедите на кмета на общината за настаняване в общинско жилище и тази в сключените договори за наем, в резултат на които от наемателя е платен наем в по-малък размер.

За осем (11 на сто) от общо 98 имота – частна общинска собственост и за два (3 на сто) от общо 79 имота – публична общинска собственост, подлежащи на декларираме, от данъчно задълженото лице - Община Банско не са подадени данъчни декларации и не са определени и внесени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци. В договорите за отдаване под наем на имоти – общинска собственост *не са включени клаузи за плащане на такса за битови отпадъци* от наемателите; от наематели на общински имоти не е платена такса за битови отпадъци; от общината не са издадени фактури за плащането на съответната част от дължимата такса за битови отпадъци от 66 ползватели. Договори с *просрочени задължения* от наеми не са прекратени, въпреки наличие на основание за това; не са предприети действия за събиране на просрочени вземания от наеми, поради което част от вземанията са погасени по давност и са пропуснати приходи по общинския бюджет.

Установените несъответствия при управлението на имотите – общинска собственост са в общ размер 195 371,73 лв. и са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК при управлението с имоти – общинска собственост не е ефективна.

3. Разпореждане с имоти – общинска собственост.

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти – общинска собственост не са в съответствие с един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Имот, предмет на разпоредителни действия, не е включен в годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост; при постъпило заявление за извършване на разпореждане с имот – общинска собственост не е спазен срока за изготвяне на докладна записка от кмета на общината до общинския съвет.

Разпореждането с имоти – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: публикувана е обява за провеждане на търг в местен вестник при неспазване на определените срокове; в документациите за участие в търговете е поставени изисквания за предоставяне от участниците на удостоверение за актуално и за липса на парични задължения, което създава необоснована административна тежест; в нарушение на императивните изисквания на ЗОС, в състав на

комисиите за провеждане на търгове за имоти, предмет на разпореждане на територията на отделните кметства на общината, не са включени съответните кметове на кметства или определени от тях служители от даденото кметство и независимо от това са сключени договорите; в нарушение на КТ и ЗДСл са определени и платени възнаграждения за членовете на комисиите по провеждане на търговете, които са служители на общинската администрация; в нарушение на ЗМДТ са определени и от купувачите платени режийни разноски; в нарушение на ЗОС е извършена замяна на имот – частна общинска собственост без наличие на правно основание за това; при извършване на замяна не са направени проверки за наличието на тежести по отношение на имота, предмет на замяна; разпоредителни сделки не са отбелязвани в АОС, а в приложения към тях.; извършени разпоредителни сделки не са включени в отчета за състоянието на общинската собственост за съответната година.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 69 058,38 лв. са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). СФУК при разпореждането с имоти – общинска собственост не е ефективна.

II. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Златоград“

1. Актове на общинския съвет и вътрешни актове

Подзаконовите актове на общинския съвет – Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ, отм.), НРПУРОИ, Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Златоград (Наредба за общинските жилища, отм.), Наредбата за общинските жилища и Наредбата за управление, стопанисване и ползване на земите и горите от общинския поземлен фонд на територията на Община Златоград не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с нормативните актове от по-висока степен.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с изискванията на правната рамка. СФУК на общината не е приведена в съответствие с измененията в ЗФУКПС, указанията за осъществяване на управленската отговорност в организациите от публичния сектор от 09.07.2019 г. на министър на финансите[2129] и методическите насоки по елементите на финансовото управление и контрол, за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност в организациите от публичния сектор, за управление на риска в организациите от публичния сектор и за последващи оценки на изпълнението в организациите от публичния сектор от 06.03.2020 г. на министъра на финансите.

2. Управление на имоти – общинска собственост

Дейностите, свързани с управлението на имоти – общинска собственост не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Актуването на имоти – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: съставени АОС не са изпратени на службата по геодезия, картография и кадастър; на хартиен носител не са заведени главния регистър за публична общинска собственост, главния регистър за частна общинска собственост и регистъра за търговските дружества; за имоти, основанието за актуването, на които е отпаднало от кмета на общината не е издадена заповед за отписване на имоти от актовите

[2129] Заповед № ЗМ-601 от 09.07.2019 г. на министър на финансите

книги; фактическото предаване на имоти, основанието за актуване на които е отпаднало в резултат на разпоредителна сделка, е извършено без да е съставен протокол по образец.

Застраховането на имотите – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: в действащите през одитирания период договори за отдаване под наем на имоти - общинска собственост не е включена клауза за плащане на застрахователната вноска от наемателя на съответния имот; от бюджета на общината са извършени разходи за застраховка на отдадени под наем имоти – общинска собственост и разходите не са възстановени от наемателите.

Отдаването под наем на имоти – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: при провеждането на публични търгове за отдаване под наем стъпката за наддаване без законово основание е определяна от председателя на комисията, а не в заповедта на кмета на кмета на общината за обявяване на търга; сключен е договор за отдаване под наем на нежилищен имот – общинска собственост след изтичане на определения срок; договори за отдаване под наем на имоти – публична общинска собственост не са вписани в главния регистър за публична общинска собственост; договори за отдаване под наем на имоти – частна общинска собственост, сключени за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост; договори за отдадени под наем имоти – общинска собственост не са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота.

Наемни отношения с наематели не са прекратени поради неплащане на наемната цена за повече от един месец или поради системност и неплащане в срок; при невнасяне на наемната цена в определения с договора срок е определена лихва за забава в размер по-малък от дължимата; невнасяне на наемната цена в определения с договора срок не е определена и съответно от наемателя не е внесена лихва за забава. От общинската администрация не са предприети законовоопределените действия за *събиране на просрочени вземания от наеми*; в сключените преди и през одитирания период договори за отдаване под наем на имоти – общинска собственост (за които се дължи такса за битови отпадъци) не са включени клаузи за плащане на *такса за битови отпадъци* от наемателя.

Отдаването под наем на земеделски земи – ливади след провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: земеделска земя, предмет на отдаване под наем, не е включена в годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост като имот, който общината има намерение да предложи за предоставяне под наем; договорите за наем на земеделски земи са сключени в несъответствие с решенията на общинския съвет и с достигнатите наемни цени след проведени търгове; наемателите на земеделски земи не са освободени от заплащане на наем за една стопанска година, за наетите имоти, който изцяло или частично не подадат в актуалния към датата на подписване на договорите „специализиран слой“, като е събран в повече от законово дължимия наем.

Отдаването под наем на земеделски земи – мери, пасища и ливади без провеждане на публичен търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: договор за отдаване под наем на земеделски земи - мери, пасища и ливади е сключен незаконосъобразно, тъй като е подписан от заместник-кмета на общината; при предоставянето под наем на мери, пасища и ливади, не е извършена проверка на наемателя за липса на задължения чрез справка в съответния публичен регистър или по служебен път от компетентната администрация; в договор не е предвидено увеличаване на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени.

Отдаването под наем на общински жилища е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: не са спазени сроковете за разглеждане на заявления за картотекиране, обявяване на проект и окончателен списък на картотекираните семейства на информационното табло в сградата на общинската администрация; наемни цени

са определени в несъответствие с Наредбата за общинските жилища; сключени са договори без да е установено дали наемателите отговарят на условията за настаняване в общинските жилища; договори с наематели на общински жилища не са прекратени поради неплащане на наемната цена за повече от три месеца, както и поради това, че не отговарят на условията за настаняване, въпреки че са възникнали основания за това; в сключените през одитирания период договори за отдаване под наем на жилищни имоти е включена клауза за заплащане на такса за битови отпадъци от наемателя, като таксата не е платена от наемателя, а е платена от общината; договорите за отдаване под наем, сключени за срок по-дълъг от три години, не са вписани в главния регистър за частна общинска собственост; невнасяне на наемната цена в определения с договора срок не е определена и съответно от наемателя не е внесена лихва за забава.

От Община Златоград, в качеството на данъчно задължено лице, *не са подадени данъчни декларации и съответно не е определен и внесен данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци* за 324 (80 на сто) от общо 404 имота – частна общинска собственост и за 196 (89 на сто) от общо 220 имота - публична общинска собственост. При одита не е получена разумна увереност за размера на дължимите данъци и такси за общинските имоти, тъй като необходимата за определянето им информация не е въведена в приложимия софтуер.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 3 367 лв. и са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). При изпълнение на дейностите, свързани с управлението на имоти – общинска собственост, СФУК не е ефективна.

3. Разпореждане с имоти – общинска собственост.

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти – общинска собственост не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Имот, с които са извършени разпоредителни действия, не е включен в годишната програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост.

Разпореждането с имоти общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: в нарушение на императивните изисквания на ЗОС, в състава на комисия за провеждане на търг за разпореждане с имот – общинска собственост, които е на територията на кметство в общината, не е включен кмета на кметството или определен от него служител от кметство и независимо от това са сключени договорите; сключени са договори за разпореждане с имоти – общинска собственост без от кмета на общината да са издадени заповеди за извършване на разпоредителните сделки; заповед на кмета на общината за определяне на купувач не е издадена в определения в срок. При извършените *замени на имоти – общинска собственост*, от общината не са извършвани проверки и не са представени документи, относно наличието на тежести върху имотите, които се придобиват. По отношение на други ограничителни изисквания при извършване на замените, информацията за които е налична в общината, са извършвани служебни проверки в масивите на общината, без същите да бъдат документирани. В резултат на установеното, не може да се изрази разумна увереност, че са спазени ограничителните изисквания на ЗОС по отношение лицата и имотите, които могат да бъдат предмет на замяна. Извършена разпоредителна сделка не е вписана в главния регистър за частна общинска собственост. При всички разпоредителни сделки – продажби на имоти – общинска собственост, отписването на имотите от актовете е извършено без да са издавани заповеди от кмета на общината.

Установените несъответствия при разпореждането с имотите – общинска собственост, които са количествено измерими са в общ размер 17 571 лв. са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). При изпълнение на дейностите, свързани с разпореждането с имоти – общинска собственост, СФУК не е ефективна.

III. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Несебър“

1. Актове на общинския съвет и вътрешни актове

Подзаконовите актове на общинския съвет – Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и Наредба № 4 за реда и условията за установяване на жилищни нужди и управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Несебър не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с нормативните актове от по-висока степен.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с изискванията на правната рамка.

От кмета на общината не е изготвен и представен на общинския съвет Отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите за нейното управление за 2019 г.

2. Управление на имоти – общинска собственост.

Дейностите, свързани с управлението на имоти – общинска собственост не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Актуването на имотите – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: служителите от общинската администрация, на които са вменени задължения по актуване на имотите – общинска собственост са определени със заповеди на кмета на общината; АОС са вписвани в АВп след законоустановения срок, в несъответствие с чл. 58, ал. 1 от ЗОС[2130]; преписи от АОС са изпратени в СГКК и областния управител след законоустановения срок; не са предприети действия за привеждане на АОС (чрез поправка/съставяне на нов акт) при възникнали последващи обстоятелства в съответствие с нормативните изисквания.

Застраховането на застроените имоти – публична и частна общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: : сключени са два договора за застраховане на имотите – публична общинска собственост, като по първия за 2019 г. и до 19.05.2020 г. не са изискани и от застрахователя не са издадени полици, в период от пет месеца няма сключен договор, а по договора от м. октомври 2020 г. полиците са платени през 2021 г. Въпреки сключените договори, поради липсата на плащания по тях, на практика за одитирания период застроените имоти публична общинска собственост не са застраховани, с изключение на девет сгради, предоставени за управление и ползване. Във всички договори за отдадени под наем на имоти – публична общинска собственост (помещения и части от сгради) са включени клаузи за застраховане на имотите, но не е осъществен контрол по изпълнението им. От общинския съвет не са определени застроените имоти - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане и за одитирания период имотите не са застраховани, с изключение на сграда, застрахована от второстепенен разпоредител с бюджет, предоставена за управление.

[2130] Одитни доказателства №№ III-21 и III-22

Отдаването под наем на нежилищни имоти е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: в приетите решения на общинския съвет, условията „извършване на инвестиции“ и „създаване на работни места“ са посочени в критериите за оценяване, но не са включени в специфичните условия на петте конкурса и при отдаването на шест имота са пропуснати възможности за договаряне на работни места и осигуряване инвестиции за общината; сроковете по провеждане на публичните конкурси; поставените изисквания към кандидатите за представяне на решение на управителния орган на юридическото лице, когато кандидатът е юридическо лице с информация за размера на ценовото предложение, в резултат предлаганата цена е посочена за 12 имота е обявена извън плика с цената; в тръжните/конкурсните документи и в заповедите за откриване на търговете/конкурсите, както и при обявяването им не е посочена информация за време и начин за оглед на обекта; в два публично оповестени конкурси за отдаване на терени към кандидатите не е поставено изискване за представяне на скица/чертеж във връзка с преценката за съответствие на предложения с критериите за оценяване, в проектите на договорите е заложена клауза, в резултат на която подписаните шест договора са с обратно действие, преди датата на приключване на двата конкурса; сключени са договори с обратно действие от момент, в който процедурите по провеждане на два конкурса са били незавършени и не са били известни резултатите; публични търгове/конкурси са обявени преди утвърждаването на документацията; в нарушение на императивните изисквания на ЗОС, в 17 случая в състава на комисиите за провеждане на публично оповестените конкурси, не е включен съответният кмет на кметство или определен от него служител от кметството, на чиято територия са отдадени имоти и независимо от това са сключени девет договора.

Установени са несъответствия с правната рамка в работата на комисиите по провеждането на публично оповестените конкурси: не са заверени предложенията на участниците в публично оповестените конкурси; без законово основание са оценени предложения, които не отговарят на определените критерии за оценка; без законово основание до участие в конкурс са допуснати трима кандидати, офертата на които не отговаря на специфичните условия на конкурса; при провеждането на три конкурса от комисиите необосновано е дадено предимство на кандидати, които не са съобразили предложенията си с условията за отдаване на обектите под наем, нарушени са принципите за законосъобразност, прозрачност, последователност и предвидимост, като органът, обявил конкурсите не е приложил определените от него ред и условия за провеждане на конкурса.

Издадена е заповед на кмета на общината при съществено нарушение на административно производствените правила; девет заповеди на кмета на общината за определяне на спечелилия са съобщени след нормативноопределения тридневен срок; незаконосъобразно са сключени 23 договора преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината. В седем договора за наем на нежилищни имоти е посочена начална дата на договора, предшестваща датата на подписване. Отдадени под наем имоти са предадени на наемателите преди подписване на договорите. Договорите за наем не са индексирани и в резултат на това по бюджета на общината са постъпили по-малко приходи. *Таксата за битови отпадъци* е платена от общината и не е възстановена от наемателите; от наемател на нежилищен имот *не са възстановени разходи на общината* за ел. енергия и в посочените случаи по бюджета на общината не са постъпили дължими приходи.

В шест случая не са издадени *разрешения за поставени премествaеми обекти*. За терените, върху които са поставени премествaеми обекти не са заведени задължения за периода на разрешението, проведени публични търгове/публично оповестени конкурси и договори за наем.

От Община Несебър, в качеството на данъчно-задължено лице *не са декларирани всички имоти – общинска собственост* и в резултат на това не са платени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци. При одита не е получена разумна увереност за размера на

дължимите данъци и такси за общинските имоти, тъй като необходимата за определянето им информация не е въведена в приложимия софтуер. За 2020 г. са планирани повече приходи от наеми от прогнозните приходи и *не са предприети действия за събирането на просрочените вземания от наеми.*

Отдаването под наем/аренда на земеделски земи след провеждането на публични търгове е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: липса на информация за време и начин за оглед на обекта; обявяване на търговете преди утвърждаването на документацията; заплащане на изготвените пазарни оценки от заявилите желание за наемане под наем/аренда на общински имоти без наличие на основание; в пет случая, в нарушение на императивните изисквания на ЗОС ,в комисиите за провеждане на конкурси не са включени кметове на кметства, на чиято територия са отдадените имоти и независимо от това са сключени шест договора; всички осем договори са сключени преди влизане в сила на заповедите на кмета на общината; за отдадените под наем имоти не са подписани приемо-предавателни протоколи; договорите за аренда са за календарна, не за стопанска година; сключен е анекс към договор за аренда след решение на общинския съвет, като не е приложена определената законова процедура за земи, заети с трайни насаждения – сключване на нов договор без провеждане на търг, вместо анекс към договор след проведен търг; от заявител е платена изготвената пазарна оценка без наличие на основание за това.

При *отдаване под наем на помещения на юридически лица с нестопанска цел и отдаване под наем на земеделски земи - ниви без провеждане на търг/конкурс* е установено: предварително изпълнение на решението на общинския съвет като мотивите за това не са в съответствие с АПК; в девет случая са сключени договори преди влизането в сила на оспорване заповедта на кмета на общината за определяне на наемателите; два договора за отдаване под наем на помещения на юридически лица с нестопанска цел са сключени в нарушение на законовите изисквания с обратно действие от един месец, а един договор за разполагане на телекомуникационно оборудване с обратно действие от три месеца; наемите за помещенията не са индексирани, в резултат на това по бюджета на общината са постъпили по-малко приходи.

Отдаването под наем на пасища, мери и ливади без търг/конкурс е осъществено в частично съответствие с изискванията на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ: от членовете на комисиите за разпределението на пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд не са декларирани обстоятелства, че не са свързани лица; разпределени и наети в повече площи, поради технически проблем за служебна проверка на данните за лицето в системата на БАБХ при изготвяне на протокола, като седем месеца след сключване на договора лицето е достигнало необходимия брой животни за разпределените и наети площи; наемите не са индексирани, в резултат на това по бюджета са постъпили по-малко приходи.

Отдаването под наем на общински жилища е в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: при картотекиране на граждани с установени жилищни нужди не е декларирано движимо и недвижимо имущество и липсват данни за доходи в подадените декларации за имотно и семейно положение; задължения на лицата по стари договори за наем на общински жилища; определена наемна цена без разграничение на жилищна площ от площ на цялото жилище; незаконосъобразно всички договори са сключени преди изтичане на срока за оспорване заповедта на кмета на общината за определяне на наемателите. съставените АОС не отразяват реалното състояние на общинските имоти, в тях не са индивидуализирани имотите, предоставяни за жилища с отделни идентификаторни номера като самостоятелни обекти в сградите. Отдадени са жилищни имоти под наем, които не са определени като такива с решения на общинския съвет и имотите не са актувани като сгради (общо 22 стаи/бунгала), като е съставен АОС само за терена.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 648 099 лв. и са съществени по стойност по естество (характер) и

смисъл (контекст). При изпълнение на дейностите, свързани с управлението на имоти – общинска собственост, СФУК не е ефективна.

3. Разпореждане с имоти – общинска собственост.

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти – общинска собственост са осъществени в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите, с изключение на разпорежданията при прекратяване на съсобственост, които са в съответствие.

Разпореждането с имоти е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: утвърждаването на документацията за участие за търгове за продажби и отстъпено право на строеж и изисквания за липса на задължения към общината; в нарушение на императивните изисквания на ЗОС, в състава на комисиите по провеждане на търговете не са включени кметовете на населени места при извършване на разпореждания с имоти на територията на съответните кметства и независимо от това са сключени договорите; сключване на договори преди влизане в сила на заповедите на кмета на общината за определяне на купувачите/контрагентите при учредените вещни права; определени цени от общинския съвет при продажба и право на ползване, в несъответствие с пазарните оценки, изготвени от независими оценители по размер/срок на договора; учредени права на надстрояване след издадени разрешителни за строеж за сградите след изтичане/в края на пет годишния давностен срок от сключване на първите договори за учредяване право на строеж за съответните имоти и незаведени съдебни дела за прогласяване изтеклата погасителна давност/за разваляне на договора за право на строеж, поради нарушение на клаузите му; налице са индикатори за конфликт на интереси на общински съветник при гласуването на решение за учредяване на право на пристрояване в един случай; отдадени имоти за ползване на пенсионерски клубове след решение на общинския съвет без сключен договор за право на ползване; не е начислен и събран местен данък при учредени права на ползване; в нарушение на ЗМДТ е определена и събрана административна такса за всички разпоредителни сделки и едновременно възстановени разходи от заявителите/насрещната страна по договорите за изготвените пазарни оценки; не са вписани обстоятелства в АОС и в регистъра на частна общинска собственост за учредени вещни права и регистъра за разпоредителните сделки правата на ползване; неосъществяването на контрол по изпълнение на договори с право на ползване по застраховане и възстановяване на разходите за консумативи.

Установените несъответствия при разпореждането с имотите – общинска собственост са в общ размер 702 025 лв. и са съществени по стойност, по естество (характер) и по смисъл (контекст). При изпълнение на дейностите, свързани с разпореждането с имоти – общинска собственост и изпълнението на договорите, СФУК в процеса не е ефективна.

IV. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Харманли“

1. Актове на общинския съвет и вътрешни актове

Актовете на общинския съвет и вътрешните актове не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на нормативните актове от по-висока степен.

Подзаконовите актове на общинския съвет - Наредба № 2 за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, Наредба № 7 за определяне реда и условията за разпореждане и контрол на общинските жилища и Наредба № 12 за стопанисване, управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Харманли за периода 2019-2023 г. и годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост са в частично съответствие със ЗОС

От кмета на общината не са съставени и внесени и от общинския съвет не са приети отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление за 2019 г. и за 2020 г.

СФУК на Община Харманли не е приведена в съответствие с измененията в ЗФУКПС, указанията за осъществяване на управленската отговорност в организациите от публичния сектор от 09.07.2019 г. на министър на финансите[2131] и методическите насоки по елементите на финансовото управление и контрол, за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност в организациите от публичния сектор, за управление на риска в организациите от публичния сектор и за последващи оценки на изпълнението в организациите от публичния сектор от 06.03.2020 г. на министъра на финансите,

2. Управление на имоти – общинска собственост.

Дейностите, свързани с управлението на имоти – общинска собственост не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

При съставяне на АОС не е спазен нормативноопределения срок за вписването им и за изпращане на СГКК и областния управител; в АОС не са вписани нормативноопределени обстоятелства; в главните регистри за публична и частна общинска собственост не е вписвана изискуемата информацията.

При застраховането на имоти общинска собственост за част от одитирания период имотите – публична общинска собственост не са застраховани; имоти - частна общинска собственост са застраховани, без да са определени с решение на общинския съвет.

При провеждането на публичните търгове за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост (застроени имоти), земеделски земи (ниви по чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ и язовири), мери, пасища и ливади по чл. 37и, ал. 13: имоти, предмет на отдаване под наем, не са включени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, като имоти, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем; в тръжните документации са определени ограничителни условия спрямо участниците в търговете; предложенията за участие в търговете се водят в общ регистър за всички обекти и търгове, в несъответствие с НУПРОИ; в нарушение на императивните изисквания на ЗОС, в съставите на комисиите не са включени кметове на кметства или определени от тях служители при отдаване под наем на имоти, които са на територията на съответното кметство и независимо от това са сключени договори; извън правомощията на комисиите по провеждането на публичните търгове с определянето на стъпката на наддаване; не е документирано предоставянето на протоколите на комисията на кмета на общината; заповеди на кмета на общината за определяне на спечелили участници не са съобщени на всички заинтересовани лица; договори за отдаване под наем са сключени незаконосъобразно преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината за определяне на наемател; сключените договори за наем не са вписвани в главните регистри за публична и частна общинска собственост; договори за отдаване под наем не са прекратени от общината, въпреки наличие на законово основание за това.

Търгове за отдаването под наем на премествaеми обекти на градското обзавеждане са извършени в нарушение на императивните изисквания на ЗОС: от общинския съвет не са взети решения за провеждането на публичните търгове.

Участник в търг за нежилищни имоти не е отстранен от комисията при наличие на основания за това; не са приспаднати депозити на спечелили търг кандидати; при неспазен срок за плащане на наемната цена, не е начислена и платена лихва за забава на плащане; от

[2131] Заповед № ЗМ-601 от 09.07.2019 г. на министър на финансите

наемателите не е платена таксата за битови отпадъци, в неизпълнение/нарушение на сключените договори.

При публичните търгове за отдаване под наем на земеделски земи (ниви по чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ) базисните цени не са актуализирани от общинския съвет; в заповедите на кмета на общината за откриване на търгове с явно наддаване не са определени съответните категории земя; за имот, обект на отдаване под наем, не е съставен протокол на комисията; на участници в търговете са приспаднати депозити в по-голям размер от платените за участие в търговете или не са възстановени; при неспазен срок за плащане на наемната цена и др.

При отдаване под наем чрез публичен търг на мери, пасища и ливади по чл. 37и, ал. 13 от ЗСПЗЗ: част от имотите, предмет на отдаване под наем не са включени в решението на общинския съвет за пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване; в нарушение на изискванията на ЗОС е проведен публичен търг без от общинския съвет да е прието решение за провеждането му; първоначалните наемни цени не са определени в съответствие с утвърдените цени за отдаване под наем на общински пасища и мери в Приложение № 2 към НСУРЗОПФ; наемните цени са определени въз основа на пазарна оценка с изтекъл срок на валидност; съдържание на заповеди на кмета на общината за спечелил участник е в несъответствие с протоколите на комисията.

При отдаване под наем на земеделски земи – мери, пасища и ливади по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ и чл. 37в, ал. 10 и ал. 16 от ЗСПЗЗ без провеждане на публичен търг: от заинтересованите лица не са подадени заявления; заповедите на кмета на общината за определяне на наематели не са съобщени на заинтересованите лица и незаконосъобразно са сключени договори за отдаване под наем преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината; наемните цени не са определени в съответствие с утвърдените цени за отдаване под наем, а въз основа на пазарна оценка с изтекъл срок на валидност; сключените договори за наем не са вписани в главните регистри за публична и частна общинска собственост; от наематели не са спазени срокове за плащане на наемите и не са начислени и платени лихви за забава на плащанията.

При отдаване под наем на жилищни имоти – общинска собственост без провеждане на публичен търг: без законово основание общински жилища са отдадени под наем без решения на общинския съвет за включването им в структурата на общинския жилищен фонд; заповеди на кмета на общината за настаняване са съобщени след законовоопределения тридневен срок и незаконосъобразно са сключени договори преди влизането в сила на заповедта на кмета на общината.

По договори за отдаване под наем не е начислена такса за битови отпадъци и не е внесена от наемателите на общинските имоти при неспазване на договорни клаузи. Не са предприети действия за събиране на просрочените вземания от наеми на имоти - общинска собственост.

Установените несъответствия, които са количествено измерими са в общ размер 240 450,90 лв. Останалите несъответствия са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). Състоянието на СФУК при управлението на имоти - общинска собственост е лошо.

3. Разпореждане с имоти – общинска собственост.

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти – общинска собственост не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Установени са несъответствия с правната рамка и договорите, свързани с: не е съставен нов акт за частна общинска собственост при промяна на характера на собствеността от публична в частна; в заповед на кмета на общината за определяне състав на комисия за провеждане на търг с явно наддаване не е включен съответния кмет на кметство или определен от него служител; не е документирано предоставянето на протоколите на кмета на общината;

заповедите на кмета за определяне на спечелил участник не са връчени на всички заинтересовани лица; незаконосъобразно са сключени договори преди влизането в сила на заповедите на кмета на общината за определяне на купувач.

Разпореждането с имоти - общинска собственост без провеждане на публичен търг е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: за продажбата на общински имот не е постъпило искане за продажбата, от собствениците на законно построената върху нея сграда; договори за учредяване на ограничени вещни права върху обекти - публична общинска собственост не са включени в годишните програми за 2019 г. и 2020 г.; разпоредителни сделки не са вписани в публичния регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 150 920,10 лв. и са съществени по стойност, по естество (характер) и смисъл (контекст. Оценката за състоянието на СФУК при разпореждането с имоти – общинска собственост е лошо.

4. Изпълнение на договори за концесия за ползване на обекти − публична общинска собственост

Изпълнението на договорите концесия за ползване на обекти – публична общинска собственост не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Със заповед на кмета на общината не е оправомощено конкретно длъжностно лице, което ежегодно да представя в НКР; по двата договора за концесия предоставеното имущество – публична общинска собственост не е застраховано; по концесионен договор за „Управление и стопанисване на Градска градина – Харманли“ не е осигурена охрана; през 2019 г. и 2020 г. не са извършвани проверки по изпълнението на договора за концесия за „Доизграждане и експлоатация на два броя тенис-кортове и прилежащ терен в Градски парк“; писмено не са въведени правила/процедури за осъществяване на мониторинг и контрол на изпълнението на сключените концесионни договори. СФУК при осъществяването на мониторинг и контрол по изпълнението на концесионните договори не е достатъчно ефективна.

V. Област на изследване „Управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Ямбол“

1. Актове на общинския съвет и вътрешни актове

Подзаконовите актове на общинския съвет - Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища са в частично съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2019 г. не е обявена на интернет страницата на общината в нарушение на законовите изисквания.

Вътрешните актове за въвеждане на СФУК в процеса по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост са в частично съответствие с изискванията на правната рамка. СФУК на общината не е приведена в съответствие с измененията в ЗФУКПС, указанията за осъществяване на управленската отговорност в организациите от публичния сектор от 09.07.2019 г. на министър на финансите[2132] и методическите насоки по елементите на финансовото управление и контрол, за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност в организациите от публичния сектор, за управление на риска в

[2132] Заповед № ЗМ-601 от 09.07.2019 г. на министър на финансите

организациите от публичния сектор и за последващи оценки на изпълнението в организациите от публичния сектор от 06.03.2020 г. на министъра на финансите.

2. Управление на имоти – общинска собственост

Дейностите, свързани с управлението на имоти – общинска собственост не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Актуването на имотите – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: не е спазен срока за вписване на съставените АОС в АВп; не е спазен срока за изпращане на препис на съставените АОС на службата по геодезия, картография и кадастър и на областния управител; не са съставени АОС за имоти по влязла в сила кадастралната карта на кв. „Георги Бенковски“, гр. Ямбол; не са съставени нови АОС по влязъл в сила подробен устройствен план.

Застраховането на имотите – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка: от общинският съвет не са определени имоти-частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане за 2019 г. и за 2020 г.; не са *застраховани* част от застроени имоти – публична общинска собственост.

О*тдаване под наем на имоти – общинска собственост е осъществено в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договорите*: в нарушение на изискванията на правната рамка са изискани удостоверения за липса на задължения от участниците в проведените търгове; от общинския съвет не е определена начална тръжна цена за два имота (овощни градини); не са документирани действия на общинската администрация при обявяване на търговете в сградата на общината (нежилищни имоти и земеделски земи); без законово основание са сключени договори за наем на земеделски земи на цена по-ниска от достигнатата на публичен търг; в нарушение на законовите изисквания са събрани наеми за първата стопанска година за земеделски земи и пасища, мери и ливади, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписването на договора специализиран слой; без законово основание са отдадени под наем терени и земеделска земя без да е проведен публичен търг; събрани са по-малко приходи за отдадени под наем терени за поставяне на павилиони; при сключването на договори за наем на пасища от лицата не са представени документи за удостоверяване на липсата на данъчни задължения и задължения към Държавен фонд „Земеделие”, държавния и общинския поземлен фонд; без основание е определен в повече/в по-малко месечен наем (нежилищни имоти, земеделски земи, общински жилища).

От наематели на общински жилища *не е възстановена на общината платената такса за битови отпадъци*; предприетите действия за *събиране на просрочени наеми* са неефективни, поради което е изтекла давност за събиране по съдебен ред. В *общински жилища* са настанени лица, които не отговарят кумулативно/едновременно на всички условия за настаняване; без законово основание са събрани такси за участие в търг, които не са определени от общинския съвет.

Установените несъответствия при разпореждането с имоти – общинска собственост с правната рамка, които са количествено измерими са в общ размер 116 861 лв. и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК в процеса не е ефективна.

3. Разпореждане с имоти – общинска собственост.

Дейностите, свързани с разпореждането с имоти – общинска собственост не са в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Разпореждането с имоти – общинска собственост с осъществено в частично

съответствие с изискванията на правната рамка и договорите: в нарушение на законовите изисквания от участниците в проведените търгове са изискани документи за липса на задължения; събрани такси за участие в търг, които не са определени от общинския съвет; не са документирани действия на общинската администрация при обявяване на търговете на в сградата на общината; без законово основание е извършена продажба на имоти по пазарни оценки с изтекъл срок на валидност; извършена е продажба на имот по данъчна оценка; определен депозит за участие в търг в по-малък размер; незаконосъобразно са сключени договори за разпореждане с имоти-общинска собственост, преди заповедите на кмета на общината да са влезли в сила; АОС не са вписани в службата по вписванията към датата на сключването на договори за продажба; в нарушение на правната рамка е извършена продажба на общински жилища след проведен публичен търг; преди продажбата на общинските жилища не са платени всички дължими наеми; без законово основание са извършени продажби на общински имоти без решения на общинския съвет и без да е проведен публичен търг; за продажба на общински имот не е издадена заповед на кмета на общината; въз основа на изготвена пазарна оценка не е определена пазарна цена на право на ползване; договорът за учредяване на възмездно право на ползване не е вписван по разпореждане на съдията по вписванията; няма съставен АОС за имот, върху който е учредено право на ползване; не са издадени заповеди на кмета на общината за отписване от актовите книги на продадените имоти-общинска собственост; в регистъра на разпоредителните сделки не е вписано учреденото през 2020 г. право на ползване за поставяне на пчелин.

Установените количествено измерими несъответствия при разпореждането с имоти-общинска собственост са в общ размер 930 937 лв. Останалите установени нарушения/несъответствия с правната рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК в процеса не е ефективна.

4. Изпълнение на договор за концесия за ползване на обекти – публична общинска собственост

Изпълнението на договора концесия за ползване на обекти – публична общинска собственост не е в съответствие по един и повече съществени аспекти с изискванията на правната рамка и договорите.

Вътрешните актове не са приведени в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.

Изпълнението на договора за концесия е в частично съответствие с изискванията на правната рамка и договора: от концесионера не са представен отчет за изпълнението на концесионния договора за 2019 г. и 2020 г.; през 2019 г. не е документирано извършването на проверки от назначената комисия за текущ контрол по изпълнението на концесионния договор, а през 2020 г. не е спазен утвърдения график за планираните проверки; с вътрешен акт не са определени ред за извършване на одит на концесионера и ред за извършване на мониторинга на изпълнението на задълженията на страните по сключения договор; по-малко платена концесионна вноска за 2019 г.; не са събрани лихви за невнесените в срока по договора вноски за 2019 г.; не са платени концесионните вноски за 2020 г.; не е образувано изпълнително производство за вземания на парични суми от концесионни вноски и от лихви; не е публикувана в НКР по партидата на концесията информацията за изпълнението на концесионния договор за 2019 г., както и отчети за изпълнението на включените в съответния план за действие проекти; от концедента не е внесен и от общинския съвет не е одобрен годишен отчет за изпълнението на включените в плана за действие проекти и концесионни договори за 2019 г. и за 2020 г.

Установените несъответствия с правната рамка в тази под-област, които са количествено измерими са в общ размер 5 721 лв. и са съществени по стойност по естество (характер) и смисъл (контекст). Останалите установени нарушения/несъответствия с правната

рамка и договорите са съществени по естество (характер) и по смисъл (контекст). СФУК в процеса е неефективна.

Част пета

ПРЕПОРЪКИ

I. В резултат на извършения одит на кмета на Община Банско и на Общинския съвет Банско се дават следните препоръки:

1. На кмета на общината:

1.1. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Банско за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2133]

1.2. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2134]

1.3. Да се направи преглед на вътрешните актове за въвеждане на СФУК в общината и да се актуализират в съответствие с Закона за финансовото управление и контрол в публичния сектор (ред. ДВ, бр. 13 от 12.02.2019 г.) и методическите насоки на министъра на финансите от 2019 г. и 2020 г.[2135]

1.4. С вътрешни актове, като част от СФУК, да се въведат писмени процедури/правила, свързани с управлението и разпореждането с имоти-общинска собственост с описание на процесите, отговорностите на конкретни служители, сроковете, обмена на информация между структурните звена в общинската администрация и осъществяването на контрол в отделните процеси.[2136]

1.5. Да се идентифицират и оценят рисковете, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост и да се въведат адекватни контролни дейности, които да гарантират законосъобразното осъществяване на дейностите.[2137]

2. На общинския съвет:

2.1. Да актуализира Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Банско за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2138]

2.2. Да актуализира Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2139]

[2133] Част трета, Глава първа, Раздел I
[2134] Част трета, Глава първа, Раздел I
[2135] Част трета, Глава първа, Раздел I
[2136] Част трета, Глава първа, Раздел II
[2137] Част трета, Глава първа, Раздел II и Раздел III
[2138] Част трета, Глава първа, Раздел I
[2139] Част трета, Глава първа, Раздел I

II. В резултат на извършения одит на кмета на Община Златоград и на Общинския съвет Златоград се дават следните препоръки:

1. На кмета на общината:

1.1. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на Община Златоград за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2140]

1.2. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Златоград за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2141]

1.3. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредба за управление, стопанисване и ползване на земите и горите от общинския поземлен фонд на територията на Община Златоград за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2142]

1.4. Да отмени Заповед № 492 от 31.12.2019 г. и чл. 13, ал. 4 от Устройствения правилник на общинската администрация – Златоград, относно възлагането на заместник-кмета на общината да изпълнява функциите на кмета на общината по Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.[2143]

1.5. С вътрешни актове, част от СФУК, да се въведат писмени процедури/правила, свързани с управлението и разпореждането с имоти-общинска собственост с описание на процесите, отговорностите на конкретни служители, сроковете, обмена на информация между структурните звена в общинската администрация и осъществяването на контрол в отделните процеси.[2144]

1.6. Да се идентифицират и оценят рисковете, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост и да се въведат адекватни контролни дейности, които да гарантират законосъобразното осъществяване на дейностите.[2145]

2. На общинския съвет:

2.1. Да актуализира Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на Община Златоград за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен. [2146]

2.2. Да актуализира Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Златоград за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2147]

[2140] Част трета, Глава втора, Раздел I, т. 1.1 и 1.2
[2141] Част трета, Глава втора, Раздел I, т. 2
[2142] Част трета, Глава втора, Раздел I, т. 3
[2143] Част трета, Глава втора, Раздел II, т. 6.1.4.
[2144] Част трета, Глава втора, Раздел I, т. 6.1
[2145] Част трета, Глава втора, Раздел II и Раздел III
[2146] Част трета, Глава втора, Раздел I, т. 1.1 и 1.2
[2147] Част трета, Глава втора, Раздел I, т. 2

2.3. Да актуализира Наредба за управление, стопанисване и ползване на земите и горите от общинския поземлен фонд на територията на Община Златоград за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2148]

III. В резултат на извършения одит на кмета на Община Несебър и на Общинския съвет Несебър се дават следните препоръки:

1. На кмета на общината:

1.1. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Несебър за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2149]

1.2. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредба № 4 за реда за установяване на жилищни нужди и управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Несебър за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2150]

1.3. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредба № 11 за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен в т.ч. и в частта за в частта определяне на административна такса за производства при разпореждане с общински недвижими имоти.[2151]

1.4. Да внесе предложение в общинския съвет за определяне на цена за отдаване под наем на ведомствени жилища.[2152]

1.5. Да утвърди правила за работата на общинската комисия по картотекиране на граждани с установени жилищни нужди и да се въведат контролни процедури в процеса.[2153]

1.6. Да издава индивидуални актове за общинска собственост за всички общински жилища/да се индивидуализират имотите с отделни идентификаторни номера като самостоятелни обекти в сградите.[2154]

1.7. В договорите за отдаване под наем на жилища да се определи жилищната и обща площ на жилището на въз основа на изготвени скици, както и процента от общите части в режим на етажна собственост.[2155]

1.8. Да се впишат всички учредени права на ползване в Регистъра на разпоредителните сделки на общината.[2156]

[2148] Част трета, Глава втора, Раздел I, т. 3
[2149] Част трета, Глава трета, Раздел I, т. 1
[2150] Част трета, Глава трета, Раздел I, т. 2
[2151] Част трета, Глава трета, Раздел I, т. 1, п.1.9.1.
[2152] Част трета, Глава трета, Раздел II, т. 7.3.
[2153] Част трета, Глава трета, Раздел II, т. 7.2.
[2154] Част трета, Глава трета, Раздел II, т. 7.2.6.
[2155] Част трета, Глава трета, Раздел II, т. 7.2.4. и т. 7.2.5.
[2156] Част трета, Глава трета, Раздел III, т. 7.2.

1.9. С вътрешни актове, част от СФУК, да се въведат писмени процедури/правила, свързани с управлението и разпореждането с имоти-общинска собственост. [2157]

1.10. Да се идентифицират и оценят рисковете, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост, в т.ч. и свързани с учредени вещни права на строеж, за които давността от пет години е настъпила, и да се въведат адекватни контролни дейности, които да гарантират законосъобразното осъществяване на дейностите.[2158]

2. На общинския съвет:

2.1. Да актуализира Наредба № 5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Несебър за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2159]

2.2. Да актуализира Наредба № 4 за реда за установяване на жилищни нужди и управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Несебър за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2160]

2.3. Да актуализира Наредба № 11 за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен, в т.ч. и в частта за определяне на административна такса за производства при разпореждане с общински недвижими имоти.[2161]

2.4. С решение на общинския съвет да определи цена за отдаване под наем на ведомствени жилища.[2162]

IV. В резултат на извършения одит на кмета на Община Харманли и на Общинския съвет Харманли се дават следните препоръки:

1. На кмета на общината:

1.1. Да внесе предложение в общински съвет за актуализиране на Наредба № 2 за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2163]

1.2. Да внесе предложение в общински съвет за актуализиране на Наредба № 7 за определяне реда и условията за разпореждане и контрол на общинските жилища за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2164]

1.3. Да внесе предложение в общински съвет за актуализиране на Наредба № 12 за стопанисване, управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2165]

[2157] Част трета, Глава трета, Раздел I и Раздел II
[2158] Част трета, Глава трета, Раздел III, т. 3.4.3.
[2159] Част трета, Глава трета, Раздел I, т. 1.
[2160] Част трета, Глава трета, Раздел I, т. 2.
[2161] Част трета, Глава трета, Раздел I, т. 1, п.1.9.1.
[2162] Част трета, Глава трета, Раздел II, т. 7.3.
[2163] Част трета, Глава четвърта, Раздел I, т. 1
[2164] Част трета, Глава четвърта, Раздел I, т. 2
[2165] Част трета, Глава четвърта, Раздел I, т. 3

1.4. Да се идентифицират и оценят рисковете, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост и да се въведат адекватни контролни дейности, които да гарантират законосъобразното осъществяване на дейностите.[2166]

2. На общинския съвет:

2.1. Да актуализира Наредба № 2 за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2167]

2.2. Да актуализира Наредба № 7 за определяне реда и условията за разпореждане и контрол на общинските жилища за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2168]

2.3. Да актуализира Наредба № 12 за стопанисване, управление и разпореждане със земи от Общинския поземлен фонд за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2169]

V. В резултат на извършения одит на кмета на Община Ямбол и на Общинския съвет Ямбол се дават следните препоръки:

1. На кмета на общината:

1.1. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2170]

1.2. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2171]

1.3. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цените на услугите на територията на Община Ямбол за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен, в т.ч. в частта за определяне на административна такса в производствата за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти.[2172]

1.4. Да внесе предложение в общинския съвет за актуализиране на Наредбата за разполагане на премествaеми обекти на територията на Община Ямбол за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен, в т.ч. в частта за: процедурата чрез жребий, при подадени повече от едно заявление за поставяне на премествaеми съоръжения за една позиция от одобрената схема; за срока на ползване на терена (от една до три години), както и заплащането на месечна такса по реда Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цените на услуги на територията на Община Ямбол.[2173]

[2166] Част трета, Глава четвърта, Раздел I, Раздел II и Раздел III
[2167] Част трета, Глава четвърта, Раздел I, т. 1
[2168] Част трета, Глава четвърта, Раздел I, т. 2
[2169] Част трета, Глава четвърта, Раздел I, т. 3
[2170] Част трета, Глава пета, Раздел I, подт. 1.2.
[2171] Част трета, Глава пета, Раздел I, т. 2.
[2172] Част трета, Глава пета, Раздел I, подт. 1.3.
[2173] Част трета, Глава пета, Раздел II, п. 5.3.4.

1.5. Да се идентифицират и оценят рисковете, свързани с управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост и да се въведат адекватни контролни дейности, които да гарантират законосъобразното осъществяване на дейностите.[2174]

2. На общинския съвет:

2.1. Да актуализира Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2175]

2.2. Да актуализира Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен.[2176]

2.3. Да актуализира Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цените на услугите на територията на Община Ямбол за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен, в т.ч. в частта за определяне на административна такса в производствата за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти.[2177]

2.4. Да актуализира Наредбата за разполагане на премествaеми обекти на територията на Община Ямбол за привеждането ѝ в съответствие с нормативните актове от по-висока степен, в т.ч. в частта за: процедурата чрез жребий, при подадени повече от едно заявление за поставяне на премествaеми съоръжения за една позиция от одобрената схема; срока на ползване на терена (от една до три години), както и заплащането на месечна такса по реда Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цените на услуги на територията на Община Ямбол.[2178]

Част шеста

ОТГОВОРИ НА ОДИТИРАНАТА ОРГАНИЗАЦИЯ

Фактите и обстоятелствата, установени при одита, са съгласувани с Общините Банско, Златоград, Несебър, Харманли и Ямбол. При проведеното обсъждане от представителите на одитираните обекти е изразено съгласие по установените факти и обстоятелства и проекта на препоръки, като не са представени допълнителни доказателства[2179].

В подкрепа на констатациите от одитния доклад са събрани 1 128 броя одитни доказателства, които заедно с работните документи, отразяващи отделните етапи на одитния процес, се намират в Сметната палата.

На основание чл. 50, ал. 2 от Закона за Сметната палата, в срок до 31.01.2024 г., кметовете на Общините Банско, Златоград, Несебър, Харманли и Ямбол и председателите на Общинските съвети Банско, Златоград, Несебър, Харманли и Ямбол следва да предприемат

[2174] Част трета, Глава пета, Раздел I, т. 5.
[2175] Част трета, Глава пета, Раздел I, подт. 1.2.
[2176] Част трета, Глава пета, Раздел I, т. 2.
[2177] Част трета, Глава пета, Раздел I, подт. 1.3.
[2178] Част трета, Глава пета, Раздел II, п. 5.3.4.
[2179] Одитни доказателства №№ I-295; II-153; III-247; IV-183 и V-250

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 № 241 от 28.07.2023 г. на Сметната палата.

ОПИС НА ОДИТНИТЕ ДОКАЗАТЕЛСТВА КЪМ ОДИТЕН ДОКЛАД № 0500300821

№	Одитни доказателства	Брой стр.
	Община Банско	
I-1	Решение № 597 от Протокол от 21.12.2017 г. на Общинския съвет – Банско, НРПУРОИ	21
I-2	Решение № 226 от Протокол № 15 от 04.09.2020 г. на общинския съвет, НРПУРОИ	21
I-3	Констативни протоколи от 27.09.2019 г. и 29.10.2019 г. - НРПУРОИ	4
I-4	НРУПТК; Решение № 902 по Протокол № 46 от 24.01.2019 г. на общинския съвет	10
I-5	Решение № 2783 от 19.12.2019 г. на Административен съд – Благоевград	7
I-6	Констативен протокол от извършена проверка на НРУПТК	5
I-7	Справки за изплатени възнаграждения на комисиите за провеждане на публични търгове при отдаване под наем и при разпореждане с имоти общинска собственост и заповеди за определяне на комисии	67
I-8	НУРУЖНННОЖ (отм.).	14
I-9	Решение №2147/17.10.2019 г. на Административния съд-Благоевград	6
I-10	Решение №119/28.05.2020 г. на общинския съвет	1
I-11	НУРУЖНННОЖ	15
I-12	Констативен протокол от 23.06.2021 г. - НУРУЖНННОЖ	3
I-13	Стратегия за управление на общинската собственост в Община Банско за периода 2015 – 2019 г. и 2019 г. – 2023 г.	30
I-14	Констативен протокол – стратегия, годишни програми и отчети	3
I-15	Годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2019 г. и 2020 г.	27
I-16	Решения на общинския съвет за актуализиране на годишните програми	4
I-17	Отчети за състоянието на общинската собственост за 2019 г. и за 2020 г.; Решения на общинския съвет за приемането им	9
I-18	СФУК /на електронен носител/	1
I-19	Заповед № 09-918 от 12.07.2013 г.	2
I-20	Заповед № 09-1166 от 13.01.2014 г. и процедура „Общинска собственост“	20
I-21	Констативен протокол вътрешни актове - СФУК	2
I-22	Заповед № 09-1378 от 27.06.2014 г.	2
I-23	Отговори на въпроси изх. № 29-21-457-1 от 27.10.2021 г.	5
I-24	Актове за общинска собственост; папка общински жилища; договори за отдаване под наем на имоти – общинска собственост/, с декларация за идентичност на данните от 14.10.2021г. /на електронен носител/	1
I-25	Справка за извършена проверка на 10 бр. актове за общинска собственост съставени от Община Банско в периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г.	5
I-26	Справка за извършена проверка на 10 бр. актове за общинска собственост съставени от Община Банско в периода от 01.01.2020 г. до 31.12.2020 г.	5
I-27	Отговори на въпроси на кмета на Община Банско по писмо вх. .№29-21-363 от 26.07.2021 г.	5
I-28	Длъжностни характеристики на две длъжностни лица	10
I-29	Констативен протокол от 14.10.2021 г.	1
I-30	Заповед № 03-21-140/22.10.2021 г. на кмета на Общината	2
I-31	Актове за общинска собственост №№ 2580/13.05.2019 г., 2592/10.06.2019 г., 2596/19.06.2019 г. и 2632/05.02.2020 г.	8
I-32	Констативен протокол от 22.07.2021 г. - актуване	3

I-33	АЧОС №2572/19.03.2019г. и АЧОС №2576/19.03.2019г.	4
I-34	Заповед № РД-18-601/03.09.2019г. на изпълнителния директор на АГКК	1
I-35	АЧОС №2567/15.01.2019 г. и Приложение към АЧОС№2567/15.01.2019 г.	3
I-36	Протокол от 31.12.2020г. и Заповед № РД-03-21-5/14.01.2021 г. за отписване на имота	3
I-37	Заповед №09-18-77/27.02.2018 г.	2
I-38	Констативен протокол от 22.07.2021 г. - регистри	1
I-39	Отговори на въпроси от кмета на Община Банско по Писмо вх. №29-21-367/27.07.2021г.	2
I-40	Заповед № 09-18-79/27.02.2018 г. на кмета на Общината	1
I-41	Заповед № 09-21-288/16.08.2021 г. на кмета на Общината	4
I-42	Констативен протокол - застраховане	6
I-43	Застрахователни полици и решение на общинския съвет	109
I-44	Досиета на тръжни процедури, Декларация за идентичност на данните /на електронен носител/	2
I-45	Констативен протокол Управление	16
I-46	Заверени копия тръжна процедура 1	10
I-47	Заверени копия тръжна процедура 2	18
I-48	Заверени копия тръжна процедура 3	9
I-49	Заверени копия тръжна процедура 4	15
I-50	Заверени копия тръжна процедура 5	10
I-51	Заверени копия тръжна процедура 6	8
I-52	Заверени копия тръжна процедура 7	10
I-53	Заверени копия тръжна процедура 8	11
I-54	Заверени копия тръжна процедура 9	15
I-55	Заверени копия тръжна процедура 10	6
I-56	Заверени копия тръжна процедура 11	17
I-57	Заверени копия тръжна процедура 12	9
I-58	Заверени копия тръжна процедура 13	10
I-59	Заверени копия тръжна процедура 14	14
I-60	Заверени копия тръжна процедура 15	14
I-61	Заверени копия тръжна процедура 16	13
I-62	Заверени копия тръжна процедура 17	14
I-63	Заверени копия тръжна процедура 18	14
I-64	Заверени копия тръжна процедура 19	12
I-65	Заверени копия тръжна процедура 20	14
I-66	Заверени копия тръжна процедура 21	13
I-67	Заверени копия тръжна процедура 22	15
I-68	Заверени копия тръжна процедура 23	12
I-69	Извлечения плащания	29
I-70	Справка за отдадените под наем земеделски земи от ОПФ чрез проведен публичен търг през периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	13
I-71	Диск земеделски земи - търг	1
I-72	Констативен протокол – земеделски земи търг и справка	14
I-73	Заповед № 03-19-78 от 19.06.2019 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	99
I-74	Заповед № 03-19-79 от 19.06.2019 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	15
I-75	Заповед № 03-19-80 от 19.06.2019 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	37
I-76	Заповед № 03-19-81 от 19.06.2019 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	50

I-77	Заповед № 03-19-82 от 19.06.2019 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	12
I-78	Заповед № 03-19-83 от 19.06.2019 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	22
I-79	Заповед № 03-19-96 от 18.07.2019 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	36
I-80	Заповед № 03-19-97 от 18.07.2019 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	15
I-81	Заповед № 03-19-98 от 18.07.2019 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	13
I-82	Заповед № 03-19-99 от 18.07.2019 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	15
I-83	Заповед № 03-19-148 от 09.12.2019 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	17
I-84	Заповед № 03-19-149 от 09.12.2019 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	15
I-85	Заповед № 03-19-150 от 09.12.2019 г. , протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	28
I-86	Заповед № 03-19-151 от 09.12.2019 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	108
I-87	Заповед № 03-20-8 от 16.01.2020 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	15
I-88	Заповед № 03-20-64 от 09.04.2020 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	13
I-89	Заповед № 03-20-99 от 19.06.2020 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	18
I-90	Заповед № 03-20-100 от 19.06.2020 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	13
I-91	Заповед № 03-20-123 от 22.07.2020 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	15
I-92	Заповед № 03-20-124 от 22.07.2020 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	18
I-93	Заповед № 03-20-125 от 19.06.2020 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	18
I-94	Заповед № 03-20-194 от 23.09.2020 г., протокол на комисията, заповед за определяне на спечелилия търга участник, договор и плащания по договора	16
I-95	Отговори на въпроси изх. № 29-21-481-1 от 15.10.2021 г	3
I-96	Справка за внесени и възстановени депозити по търг открит със Заповед № 03-19-151 от 09.12.2019 г.	3
I-97	Справка за внесени и възстановени депозити по търг открит със Заповед № 03-19-78 от 19.06.2019 г.	1
I-98	Извлечение по аналитични партиди Договор № Д-ОС-51 от 16.09.2019 г. и заявление вх. № 33-19-2063 от 04.11.2019 г.	2
I-99	Извлечение по аналитични партиди Договор № Д-ОС-49 от 16.09.2019 г. и заявление вх. № 94-19-6496 от 01.11.2019 г.	2
I-100	Извлечение по аналитични партиди Договор № Д-ОС-50 от 16.09.2019 г. и заявление вх. № 94-19-5516 от 30.10.2019 г.	2
I-101	Заверени копия безвъзмездно управление	16
I-102	Решение № 1003 от Протокол № 52 от 27.06.2019 г. на Общинския съвет – Банско и Приложения №№ 3 и 5	32
I-103	Решение № 160 от Протокол № 12 от 30.06.2020 г. на Общинския съвет – Банско и Приложения №№ 1, 3, 4, 5 и 7	59
I-104	Решение № 1004 по Протокол № 52 от 27.06.2019 г. на Общинския съвет – Банско и Решение № 161 от Протокол № 12 от 30.06.2020 г. на Общинския съвет – Банско	3

I-105	Заповеди №№ 03-19-102 от 02.08.2019 г. и 03-20-126 от 24.07.2020 г. на кмета на Община Банско	6
I-106	Документи за обявяване на процедурите и протоколи от 18.07.2019 г. и 24.07.2020 г.	8
I-107	Протокол от 19.08.2019 г. на членовете на комисията, назначена със Заповед № 03-19-122/16.08.2019 г. на кмета на общината	35
I-108	Протокол от 28.08.2020 г. на членовете на комисията, назначена със Заповед № 03-20-148/26.08.2020 на кмета на общината	74
I-109	Констативен протокол от 27.09.2021 г. – земеделски земи по чл. 24а, ал. 6 и 7 от ЗСПЗЗ	8
I-110	Отговори на въпроси от кмета на Община Банско с изх. №№ 29-21-316-(1)/29.06.2021 г. и 29-21-403-(1)/02.09.2021 г.	6
I-111	Решение № 804 от Протокол № 44 от 16.09.2014 г. на Общинския съвет – Банско	1
I-112	Справка за изплатени наеми за отдадени под наем имоти - общинска собственост без търг или конкурс по чл. 24а, ал. 6 и 7 от ЗСПЗЗ в Община Банско за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	7
I-113	Отдаване под наем на земеделски земи без търг/, Декларация за идентичност на данните /на електронен носител/	1
I-114	Договор № Д-ОС-55/01.10.2019 г.	4
I-115	Договор № Д-ОС-56/01.10.2019 г.	3
I-116	Договор № Д-ОС-57/01.10.2019 г.	4
I-117	Договор № Д-ОС-58/01.10.2019 г.	4
I-118	Договор № Д-ОС-59/01.10.2019 г.	4
I-119	Договор № Д-ОС-60/01.10.2019 г.	4
I-120	Договор № Д-ОС-61/01.10.2019 г.	4
I-121	Договор № Д-ОС-62/01.10.2019 г.	4
I-122	Договор № Д-ОС-63/01.10.2019 г.	5
I-123	Договор № Д-ОС-64/01.10.2019 г.	9
I-124	Договор № Д-ОС-65/01.10.2019 г.	4
I-125	Договор № Д-ОС-66/01.10.2019 г.	5
I-126	Договор № Д-ОС-67/01.10.2019 г.	6
I-127	Договор № Д-ОС-68/01.10.2019 г.	3
I-128	Договор № Д-ОС-69/01.10.2019 г.	4
I-129	Договор № Д-ОС-70/01.10.2019 г.	3
I-130	Договор № Д-ОС-71/03.10.2019 г.	4
I-131	Договор № Д-ОС-72/03.10.2019 г.	4
I-132	Договор № Д-ОС-73/01.10.2019 г.	4
I-133	Договор № Д-ОС-74/01.10.2019 г.	4
I-134	Договор № Д-ОС-75/01.10.2019 г.	6
I-135	Договор № Д-ОС-76/01.10.2019 г.	4
I-136	Договор № Д-ОС-77/01.10.2019 г.	4
I-137	Договор № Д-ОС-78/01.10.2019 г.	7
I-138	Договор № Д-ОС-79/01.10.2019 г.	4
I-139	Договор № Д-ОС-80/01.10.2019 г.	4
I-140	Договор № Д-ОС-81/01.10.2019 г.	4
I-141	Договор № Д-ОС-82/01.10.2019 г.	5
I-142	Договор № Д-ОС-83/01.10.2019 г.	4
I-143	Договор № Д-ОС-84/01.10.2019 г.	4
I-144	Договор № Д-ОС-85/01.10.2019 г.	4
I-145	Договор № Д-ОС-86/01.10.2019 г.	4
I-146	Договор № Д-ОС-87/01.10.2019 г.	7
I-147	Договор № Д-ОС-88/01.10.2019 г.	4
I-148	Договор № Д-ОС-89-01.10.2019 г.	3
I-149	Договор № Д-ОС-90/01.10.2019 г.	5

I-150	Договор № Д-ОС-91/03.10.2019 г.	4
I-151	Договор № Д-ОС-92/03.10.2019 г.	5
I-152	Договор № Д-ОС-93/01.10.2019 г.	3
I-153	Договор № Д-ОС-65/01.10.2020 г.	4
I-154	Договор № Д-ОС-66/01.10.2020 г.	4
I-155	Договор № Д-ОС-67/01.10.2020 г.	3
I-156	Договор № Д-ОС-68/01.10.2020 г.	7
I-157	Договор № Д-ОС-69/01.10.2020 г.	6
I-158	Договор № Д-ОС-70/01.10.2020 г.	4
I-159	Договор № Д-ОС-71/01.10.2020 г.	4
I-160	Договор № Д-ОС-72/01.10.2020 г.	5
I-161	Договор № Д-ОС-73/01.10.2020 г.	4
I-162	Договор № Д-ОС-74/01.10.2020 г.	4
I-163	Договор № Д-ОС-75/01.10.2020 г.	6
I-164	Договор № Д-ОС-76/01.10.2020 г.	4
I-165	Договор № Д-ОС-77/01.10.2020 г.	3
I-166	Договор № Д-ОС-78/01.10.2020 г	4
I-167	Договор № Д-ОС-79/01.10.2020 г.	4
I-168	Договор № Д-ОС-80/01.10.2020 г.	3
I-169	Договор № Д-ОС-81/01.10.2020 г.	7
I-170	Договор № Д-ОС-82/01.10.2020 г.	9
I-171	Договор № Д-ОС-83/01.10.2020 г.	4
I-172	Договор № Д-ОС-84/01.10.2020 г.	4
I-173	Договор № Д-ОС-85/01.10.2020 г.	6
I-174	Договор № Д-ОС-86/01.10.2020 г.	4
I-175	Договор № Д-ОС-87/01.10.2020 г.	4
I-176	Договор № Д-ОС-88/01.10.2020 г.	5
I-177	Договор № Д-ОС-89/01.10.2020 г.	6
I-178	Договор № Д-ОС-90/01.10.2020 г.	5
I-179	Договор № Д-ОС-91/01.10.2020 г.	3
I-180	Договор № Д-ОС-92/01.10.2020 г.	5
I-181	Договор № Д-ОС-93/01.10.2020 г.	4
I-182	Договор № Д-ОС-94/01.10.2020 г.	3
I-183	Договор № Д-ОС-95/01.10.2020 г.	3
I-184	Договор № Д-ОС-96/01.10.2020 г.	6
I-185	Договор № Д-ОС-97/01.10.2020 г.	9
I-186	Договор № Д-ОС-98/01.10.2020 г.	3
I-187	Договор № Д-ОС-99/01.10.2020 г.	3
I-188	Договор № Д-ОС-100/01.10.2020 г.	3
I-189	Договор № Д-ОС-101/01.10.2020 г.	3
I-190	Договор № Д-ОС-102/01.10.2020 г.	4
I-191	Договор № Д-ОС-103/01.10.2020 г.	7
I-192	Договор № Д-ОС-104/01.10.2020 г.	4
I-193	Договор № Д-ОС-105/01.10.2020 г.	4
I-194	Договор № Д-ОС-106/01.10.2020 г.	4
I-195	Диск пасища, мери и ливади, Декларация за идентичност на данните	1
I-196	Справка за отдадени под наем пасища, мери и ливади без търг/конкурс	8
I-197	Извлечение за публикувано съобщение от интернет страницата на общината	1
I-198	Констативен протокол – пасища, мери и ливади, справка и 7 бр. договори	42
I-199	Решение № 907 от 24.01.2019 г. и Решение № 93 от 28.02.2020 г.	4
I-200	Заповеди № № 03-19-45 от 26.03.2019 г. и 03-20-73 от 23.04.2020 г. и протоколи на комисията	23

I-201	Отговори на въпроси с изх. № 29-21-454-1 от 04.10.2021 г.	2
I-202	Справки №№ 7.1, 7.2, 7.3 и 7.4 за извършена проверка на отдадените под наем общински жилища за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	49
I-203	Констативен протокол от 07.10.2021 г.	8
I-204	Отговори на въпроси изх.№29-21-488(1)/08.10.2021г. с приложения	46
I-205	Заповед № 03-18-244/13.12.2018 г. на кмета на Община Банско	1
I-206	Заповед№ 03-19-152/10.12.2019 г. на кмета на Община Банско	1
I-207	Протокол от 21.12.2018 г. на членовете на комисията, назначена със Заповед № 03-18-244/13.12.2018 г.	1
I-208	Протокол от 04.05.2020г г. на членовете на комисията, назначена със Заповед № 03-19-152/10.12.2019 г.	1
I-209	Списък на жилищно нуждаещите се в Община Банско за 2019 г. и Протокол от 14.12.2018 г., Списък на жилищно нуждаещите се в Община Банско за 2020 г. и Протокол от 15.12.2019 г.	6
I-210	Картотека на жилищно нуждаещи се за 2019 г.; Списък на лицата, които ще бъдат настанени в общински жилища за 2019 г.	4
I-211	Протокол от 27.12.2018 г	1
I-212	Картотека на жилищно нуждаещи се за 2020 г.; Списък на лицата, които ще бъдат настанени в общински жилища за 2020 г.	4
I-213	Протокол от 07.05.2020 г	1
I-214	Декларация вх. №94-19-25/03.01.2019 г.	3
I-215	Декларация № 94-18-5599/14.12.2018 г.	3
I-216	Декларация № 94-18-5568/12.12.2018 г.	3
I-217	Декларация № 94-19-5973/28.11.2019 г.	3
I-218	Декларация №9 4-19-5936/27.11.2019г. и Разпореждане за отпускане на пенсия от 27.08.2019 г.	5
I-219	Декларация вх.№ 94-18-5572/12.12.2018 г.	3
I-220	Декларация № 94-19-5930/22.11.2019г. и Разпореждане за отпускане на пенсия от 12.03.2019 г.	4
I-221	Декларация вх.№№ 94-18-5457/04.12.2018г. и Удостоверение за декларирани данни	4
I-222	Декларация вх.№ 94-19-5912/28.11.2019г. и Удостоверение за декларирани данни	4
I-223	Декларация вх.№ 94-19-5902/20.11.2019г. и Удостоверение за декларирани данни	4
I-224	Декларация вх.№ 94-19-5727/14.11.2019г. и Удостоверение за декларирани данни	4
I-225	Декларация вх. № 94-19-5911/29.11.2019г. и Удостоверение за декларирани данни	4
I-226	Договор №Д-ОС-9/04.02.2019 г.	3
I-227	Договор № Д-ОС-36/01.06.2020 г.	3
I-228	Договор №Д-ОС-37/01.06.2020 г.	3
I-229	Договор №Д-ОС-40/01.06.2020 г.	3
I-230	Договор №Д-ОС-44/01.06.2020 г.	3
I-231	Договор №Д-ОС-12/04.02.2019 г.	3
I-232	Актуално състояние от ТРРЮЛНЦ на ЕТ "Д-р Агнес Филиповска-АПИМП-ИППМП"	2
I-233	Декларация вх.№94-18-5950/29.11.2019г. и Договор №Д-ОС-34/01.06.2020 г.	6
I-234	Декларация вх.№94-18-5523/10.12.2018 г.	3
I-235	Декларация вх.№94-18-5600/14.12.2018 г.	3
I-236	Осем броя платежни документи към Декларация вх. 94-19-5911/29.11.2019 г.	8
I-237	Образец на декларация по чл.18, ал.2 от НУРУЖНННОЖ (отм.)	3
I-238	Заповеди за настаняване №№03-19-13/10.01.2019г. и 03-19-9/10.01.2019 г.	2
I-239	Решение №559/12.08.2013 г. на общинския съвет	2
I-240	Заповед № 03-20-78/08.05.2020 г. и известие за доставяне № ИДPS27700047CQA; Заповед № 03-20-81/08.05.2020 г. и известие за доставяне № ИДPS27700047CXH; Заповед № 03-20-86/08.05.2020 г. и известие за доставяне № ИДPS27700047CSC	6
I-241	Справка изх.№29-21-429(1)/27.09.2021 г.	2

I-242	Справка изх.№29-21-429(2)/27.09.2021 г.	2
I-243	Заповед №03-19-8/ 10.01.2019г. и договор №Д-ОС-10/04.02.2019 г.; Заповед №03-20-80/ 08.05.2020 г. и договор № Д-ОС-39/01.06.2020 г.	8
I-244	АЧОС 2679//11.03.2021 г. и АЧОС №110/26.07.2000 г. за ЧОС	4
I-245	Констативен протокол, Справка изх. № 29-21-244/1-22-1 от 28.05.2021 г. и изх. № 29-21-244/1-22-2 от 28.05.2021 г.	15
I-246	Отговори на въпроси изх. № 29-21-476-1 от 21.10.2021 г. и платежни нареждания за платени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци	22
I-247	Просрочени вземания към 31.12.2018 г.	16
I-248	ОКИБ 2019 г.	6
I-249	Просрочени вземания към 31.12.2019 г.	10
I-250	ОКИБ 2020 г.	6
I-251	Просрочени вземания към 31.12.2020 г.	7
I-252	Справка изх.№ 29-21-244/1-20-1//28.05.2021 г. за отдадените под наем имоти ЧОС преди 01.01.2019 г. и действащи през одитирания период, подадени данъчни декларации и платени данъци за тях към 31.12.2020 г.	1
I-253	Справка изх.№ 29-21-244/1-20-2//28.05.2021 г. за отдадените под наем имоти ПОС преди 01.01.2019 г. и действащи през одитирания период, подадени данъчни декларации и платени данъци за тях към 31.12.2020 г.	1
I-254	Справка Изх.№ 29-21-244/1-21-1//28.05.2021 г. за отдадените под наем имоти ЧОС през 2019 г. и през 2020 г., подадени данъчни декларации и платени данъци за тях	1
I-255	Справка Изх.№ 29-21-244/1-21-2//28.05.2021 г. за отдадените под наем имоти ПОС през 2019 г. и през 2020 г., подадени данъчни декларации и платени данъци за тях	1
I-256	Констативен протокол от 11.10.2021 г.	5
I-257	Справка за начислените от Община Банско по партидите на наемателите на имоти общинска собственост и платените от тях такса за битови отпадъци за 2019 г. и 2020 г. за отдадените под наем имоти ЧОС през 2019 г. и през 2020 г.	2
I-258	Справка за начислените от Община Банско по партидите на наемателите на имоти общинска собственост и платените от тях такса за битови отпадъци за 2019 г. и 2020 г. за отдадените под наем имоти ПОС през 2019 г. и през 2020 г.	2
I-259	Справка за начислените от Община Банско по партидите на наемателите на имоти общинска собственост и платените от тях такса за битови отпадъци за 2019 г. и 2020 г. за отдадените под наем имоти ЧОС преди 01.01.2019 г. и действащи през одитирания период	2
I-260	Справка за начислените от Община Банско по партидите на наемателите на имоти общинска собственост и платените от тях такса за битови отпадъци за 2019 г. и 2020 г. за отдадените под наем имоти ПОС преди 01.01.2019 г. и действащи	2
I-261	Отговори на въпроси изх.№29-21-501(1)/27.10.2021г. от кмета на Община Банско	4
I-262	Договори №№ Д-ОС-22/11.03.2020г. и Д-ОС-121/11.10.2018г.	6
I-263	Заповеди №№09-18-551/29.10.2018г. и 09-19-513/30.10.2019г.	6
I-264	Договори №№ Д-ОС-1/16.01.2017г. и Д-ОС-5/02.01.2018г.	6
I-265	Справка за платената такса за битови отпадъци за 2019 г. и 2020 г. на отдадените под наем имоти ЧОС	3
I-266	Справка за платената такса за битови отпадъци за 2019 г. и 2020 г. на отдадените под наем имоти ПОС	2
I-267	Договор №Д-ОС-54/17.07.2018 г.	3
I-268	Диск № 2 с 23 досиета на просрочени задължения с декларация за идентичност на данните от 14.10.2021г.	1
I-269	Справка за извършена проверка на 10 договора за наем на имоти – общинска собственост с просрочени задължения към 31.12.2019 г.	2
I-270	Справка за извършена проверка на 10 договора за наем на имоти – общинска собственост с просрочени задължения към 31.12.2020 г.	2

I-271	Справка за извършена проверка на 3 договора за наем на имоти – общинска собственост с просрочени задължения, за които са предприети действия за принудително събиране през одитирания период	1
I-272	Констативен протокол от 06.10.2021 г.	6
I-273	Договор № Д-ОС-226/14.01.2019 г. и извлечение на задълженията от ПП „Акстър – имоти“	6
I-274	Договор № Д-ОС-39 от 10.10.2016г.	4
I-275	Заповеди №№ 09-20-145/08.04.2020 г. и 09-20-150/10.04.2020 г.; Решение № 306/29.01.2021 г.	5
I-276	Отговори на въпроси изх.№29-21-401(1)/31.08.2021 г.	2
I-277	Електронен диск и декларация за идентичност на данните	1
I-278	Констативен протокол за разпореждане с имоти-общинска собственост	6
I-279	Досие на договор № Д-ОС-18 от 02.03.2020 г.	41
I-280	Досие на договор № Д-ОС-29 от 06.06.2019 г. за продажба на краварник	33
I-281	Досие относно тръжна процедура по договор № Д-ОС-19 от 02.03.2020 г.	29
I-282	Досие относно тръжна процедура по договор № Д-ОС-94 от 08.10.2019 г.	28
I-283	Досие относно тръжна процедура по договор № Д-ОС-20 от 05.03.2020 г.	28
I-284	Досие относно тръжна процедура по договор № Д-ОС-28 от 27.05.2019 г.	35
I-285	Досие на договор № Д-ОС-31 от 14.06.2019 г. за продажба на овчарник	33
I-286	Досие относно тръжна процедура по договор № Д-ОС-129 от 29.12.2020 г.	9
I-287	Досие относно тръжна процедура по договор № Д-ОС-22 от 08.03.2019 г.	3
I-288	Досие относно тръжна процедура по договор № Д-ОС-27 от 20.05.2019 г.	11
I-289	Досие относно тръжна процедура по договор № Д-ОС-130 от 29.12.2020 г.	8
I-290	Досие относно тръжна процедура по договор № Д-ОС-45 от 02.06.2020 г.	18
I-291	Справки за 2019 г. и 2020 г. за отписване на счетоводните регистри	4
I-292	Досие относно тръжна процедура по договор № Д-ОС-25 от 11.04.2019 г.	3
I-293	Въпроси и отговори на въпроси-разпореждане	10
I-294	Справка изх.№29-21-244(1-1)/28.05.2021 г. за ръководните длъжностни лица в Община Банско за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	2
I-295	Финално обсъждане с одитираната организация в област на изследване: „Управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Банско“	75
Община Златоград		
II-1	Справка изх. № 33-00-30 от 28.05.2021 г. за отговорните длъжностни лица в Община Златоград за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	3
II-2	НРПУРОИ, приета от общинския съвет през 2005 г., посл. изм. относимо към одитирания период, прието с Решение № Ж 648 от 29.11.2017 г. на общинския съвет, отменена с Решение № З 177 от 21.10.2020 г. на общинския съвет.	66
II-3	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно съответствието на НРПУРОИ, приета от общинския съвет през 2005 г., посл. изм. относимо към одитирания период, прието с Решение № Ж 648 от 29.11.2017 г. на общинския съвет, отменена с Решение № З 177 от 21.10.2020 г. на общинския съвет;	7
II-4	НРПУРОИ, приета с Решение на Общинския съвет № З 177 от 21.10.2020 г.	25
II-5	Наредба за общинските жилища (отм.) и решения на общинския съвет	33
II-6	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно съответствието на Наредбата за общинските жилища (отм.)	3
II-7	Наредба за общинските жилища и Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г. на общинския съвет	42
II-8	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно съответствието на Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г. на общинския съвет)	3
II-9	Наредба за земите и горите и Решение № Е 224 от 31.07.2012 г.	9

II-10	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно съответствието на Наредбата за земите и горите	3
II-11	Стратегия за управление и разпореждане на общинската собственост за периода 2014 г. - 2020 г. /На електронен носител/	1 файл
II-12	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка на Стратегия за управление и разпореждане на общинската собственост, плана за действие за общинските концесии и годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост	1
II-13	Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост през 2019 г. /На електронен носител/	1 файл
II-14	Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост през 2020 г. /На електронен носител/	1 файл
II-15	Отчет за изпълнение на годишната програма за управление и разпореждане със собствеността през 2019 г. /На електронен носител/	1 файл
II-16	Отчет за изпълнение на годишната програма за управление и разпореждане със собствеността през 2020 г. /На електронен носител/	1 файл
II-17	СФУК на общината и констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно наличие на вътрешни актове във връзка с управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост.	1 и 7 файла
II-18	УПОА – Златоград	26
II-19	Справка Изх. № 33-00-33 от 28.05.2021 г. за съставените актове за общинска собственост в Община Златоград към 31.12.2020 г.	98
II-20	10 бр. АОС за 2019 г. /На електронен носител/	18 файла
II-21	10 бр. АОС за 2020 г. /На електронен носител/	18 файла
II-22	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно изпращане на препис от АОС на службата по геодезия, картография и кадастър, на областния управител и на лицата, на които е предоставен имотът, във връзка с чл. 58, ал. 2, предложение второ от ЗОС.	1
II-23	Главен регистър за публична общинска собственост и Главен регистър за частната общинска собственост /На електронен носител/	7 файла
II-24	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно създаване на хартиен носител главен регистър за публична общинска собственост по образеца в Приложение № 7 и главен регистър за частна общинска собственост по образеца в Приложение № 8 към Наредба № 8 от 17.12.2009 г.	1
II-25	Констативен протокол № 13 от 24.09.2021 г. за резултатите от извършена проверка относно издаване на заповед от кмета на общината за отписване от актовите книги на имот, основанието за актуването на който е отпаднало.	1
II-26	Констативен протокол № 14 от 24.09.2021 г. за резултатите от извършена проверка относно наличие на протокол по образец (приложение № 6) към Наредба № 8 от 17.12.2009 г. за фактическо предаване на имот –общинска собственост, с който е извършена разпоредителна сделка	1
II-27	Отчет за касовото изпълнение на бюджета към 31.12.2019 г. /На електронен носител/	3 файла
II-28	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно застраховане на имоти - общинска собственост	1
II-29	Отчет за касовото изпълнение на бюджета към 31.12.2020 г. /На електронен носител/	1 файл
II-30	Справка Изх. № 33-00-37 от 28.05.2021 г. за застраховане на застроени имоти - публична общинска собственост в Община Златоград за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	18
II-31	Решение № Ж 1029 от 29.08.2019 г., Застрахователна полица 2019 г., Справка за имотите публична и частна общинска собственост подлежащи на задължително застраховане през 2019 г., Платежно нареждане /На електронен носител/	2 файла

II-32	Решение № З 183 от 21.10.2020 г., Застрахователна полица 2020 г., Справка за имотите публична и частна общинска собственост подлежащи на задължително застраховане през 2020 г., Платежно нареждане /На електронен носител/	2 файла
II-33	Справка за застраховане на отдадените под наем имоти през 2019 г. и през 2020 г.	6
II-34	Справка Изх. № 33-00-34 от 28.05.2021 г. за отдадените под наем и концесия нежилищни имоти – общинска собственост след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс в Община Златоград за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	7
II-35	Досие на търг за отдаване под наем на имоти – общинска собственост по Заповед за откриване на търг № 115 от 03.11.2019 г. /На електронен носител/	16 файл
II-36	Досие на търг за отдаване под наем на имоти – общинска собственост по Заповед за откриване на търг № 145 от 19.04.2019 г. /На електронен носител/	20 файла
II-37	Досие на търг за отдаване под наем на имоти – общинска собственост по Заповед за откриване на търг № 51 от 20.02.2020 г. /На електронен носител/	21 файл
II-38	Досие на търг за отдаване под наем на имоти – общинска собственост по Заповед за откриване на търг № 52 от 20.02.2020 г. /На електронен носител/	21 файл
II-39	Досие на търг за отдаване под наем на имоти – общинска собственост по Заповед за откриване на търг № 183 от 22.05.2020 г. /На електронен носител/	14 файл
II-40	Досие на търг за отдаване под наем на имоти – общинска собственост по Заповед за откриване на търг № 334 от 08.09.2020 г. /На електронен носител/	17 файл
II-41	Договор № 186 от 09.09.2019 г., Заповед № 227 от 17.06.20219 г. за определяне на спечелел публично оповестен търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински недвижим имот, Разписка от 03.09.2019 г. за получаване на Заповед № 227 от 17.06.20219 г. за определяне на спечелел публично оповестен търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински недвижим имот	6
II-42	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно дейността по отдаване под наем на имоти – общинска собственост - вписване на договорите в Агенцията по вписванията	2
II-43	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно дейността по отдаване под наем на имоти – общинска собственост чрез търг - вписване на договорите в регистрите за общинска собственост	2
II-44	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно заплащането на застрахователната вноска на отдадените под наем застраховани имоти – общинска собственост, във връзка с чл. 9, от ЗОС	2
II-45	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно изпълнението на договори за отдаване под наем чрез търг на имот – общинска собственост	2
II-46	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно изпълнението на договор за отдаване под наем чрез търг на имот – общинска собственост – заплащане на наемната цена	1
II-47	Досие на отдадени под наем земеделски земи (ливади) с търг по Договор № 147 от 16.08.2019 г. /На електронен носител/	33 файла
II-48	Досие на отдадени под наем земеделски земи (ливади) с търг по Договор № 75 от 28.04.2020 г. /На електронен носител/	34 файла
II-49	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно включването на имоти в годишните програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост (земеделски земи)	1
II-50	Заповед № 249 от 02.07.2019 г. на кмета на общината	3
II-51	Договори № 147 от 16.08.2019 г. и № 75 от 28.04.2020 г. за отдаване под наем на земеделски земи (ливади)	6
II-52	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно имоти, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договорите по реда на чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ специализиран слой по чл. 5, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.02.2015 г.	2

II-53	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно вписването на договорите за наем на земеделски земи със срок на действие, по-дълъг от 3 години в главния регистър за частна общинска собственост по чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.	1
II-54	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно заплащане на дължимите лихви по договори за наем на земеделски земи при плащане на наемната цена от наемателите след догорения срок	2
II-55	Справка Изх. № 33-00-35 от 28.05.2021 г. за отдадените под наем имоти – общинска собственост без търг или конкурс в Община Златоград за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	3
II-56	Досие на отдаден под наем нежилищен имот – общинска собственост по договор за наем № 88 от 29.05.2019 г. /На електронен носител/	7 файла
II-57	Досие на отдаден под наем нежилищен имот – общинска собственост по договор за наем № 134 от 01.08.2019 г. На електронен носител/	7 файла
II-58	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно заплащането на застрахователната вноска на отдадените под наем застраховани имоти – общинска собственост, във връзка с чл. 9 от ЗОС.	1
II-59	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно дейността по отдаване под наем на имоти – общинска собственост - вписване на договорите в Агенцията по вписванията	1
II-60	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно дейността по отдаване под наем на имоти – общинска собственост - вписване на договорите в регистрите за общинска собственост	1
II-61	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно изпълнението на договор за отдаване под наем без търг на имот – общинска собственост	2
II-62	Досие за разпределение на мери, пасища и ливади за стопанската 2019/2020 г. /На електронен носител/	7 файла
II-63	Досие за разпределение на мери, пасища и ливади за стопанската 2020/2021 г. /На електронен носител/	11 файла
II-64	Досие на отдадени под наем земеделски земи - мери, пасища и ливади по Договор № 84 от 14.05.2020 г. /На електронен носител/	10 файла
II-65	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно липса на данъчни задължения, както и задължения към Държавен фонд „Земеделие“, общинския поземлен фонд и за земи по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ, във връзка с чл. 99, ал. 2 от ППЗСПЗЗ	1
II-66	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно включване на клаузи в договора за наем и аренда за увеличаване на наемната или арендната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ	1
II-67	Заповед № 492 от 31.12.2019 г. на кмета на общината за вменяване на функции по ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ, АОС № 1714 от 08.05.2020 г. и № 1715 от 11.05.2020 г., Решение № З 65 от 27.02.2020 г. на общинския съвет, Заповед № 106 от 01.04.2020 г. на заместник кмета на общината, Заявление вх. № 53-00-288 от 09.03.2020 г. и вх. № 53-00-353 от 23.04.2020 г., пълномощно от 18.07.2019 г., Протокол № 2 от 27.04.2020 г., Договор № 84 от 14.05.2020 г.	46
II-68	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно вписването на договорите за наем на мери, пасища и ливади със срок на действие, по-дълъг от 3 години в главния регистър за частна общинска собственост по чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.	1
II-69	Досие на извършена проверка по чл. 37м от ЗСПЗЗ /На електронен носител/	7 файла
II-70	Справка Изх. № 33-00-36 от 28.05.2021 г. за отдадените под наем жилища - общинска собственост в Община Златоград за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	3
II-71	Решения № Е 915 от 21.01.2015 г. и № Ж 973 от 20.06.2019 г. на общинския съвет за определяне предназначението на общинските жилища /На електронен носител/	2 файла

II-72	Заповеди № 342 от 09.09.2016 г. и № 264 от 12.07.2019 г. на кмета на общината за назначаване на комисия по картотекиране /На електронен носител/	2 файла
II-73	Протоколи от 03.09.2019 г. и от 15.06.2020 г. на комисията по картотекиране /На електронен носител/	2 файла
II-74	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно разглеждане на заявленията за картотекиране, обявяване на проект и окончателен списък на картотекираните на информационното табло в сградата на общината по чл. 10, ал. 2, чл. 15, ал. 5 и ал. 6 от Наредбата за общинските жилища	2
II-75	Протоколи от обявяване на проект на списък и окончателен списък на информационното табло за 2019 г. и 2020 г. /На електронен носител/	2 файла
II-76	Досие на отдадени под наем общински жилища на лица с установени жилищни нужди по Договор № 194 от 11.09.2019 г. /На електронен носител/	14 файла
II-77	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка на определения месечен наем по чл. 52 и чл. 53 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г. на общинския съвет)	3
II-78	Досие на отдадени под наем общински жилища на лица с установени жилищни нужди по Договор № 212 от 30.09.2019 г. /На електронен носител/	12 файла
II-79	Длъжностни характеристики на директор на дирекция АПООСЗ, младши експерт „Общинска собственост“, младши експерт „Общинска собственост и жилищно настаняване“ и главен специалист „Земеделие и административно обслужване“ /На електронен носител/	4 файла
II-80	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно продължаване на наемното правоотношение по чл. 46, ал. 4 от ЗОС	2
II-81	Досие на отдадени под наем общински жилища на лица с установени жилищни нужди по Договор № 9 от 13.01.2020 г. /На електронен носител/	12 файла
II-82	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно вписването на договорите за наем на общински жилища със срок на действие, по-дълъг от 3 години в главния регистър за частна общинска собственост по чл. 26, т. 7 от Наредба № 8 от 17.12.2009 г.	2
II-83	Досие на отдадени под наем общински жилища на лица с установени жилищни нужди по Договор № 216 от 14.10.2019 г. /На електронен носител/	15 файла
II-84	Досие на отдадени под наем общински жилища на лица с установени жилищни нужди по Договор № 231 от 29.11.2019 г. /На електронен носител/	15 файла
II-85	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно прекратяване на наемните правоотношения поради неплащане на наемната цена за повече от три месеца по чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС	2
II-86	Констативен протокол от 29.09.2021 г. за резултатите от извършена проверка относно заплащане на дължимите лихви по договори за наем на общински жилища при плащане на наемната цена от наемателите след догорения срок	3
II-87	Констативен протокол от 29.09.2021 г. за резултатите от извършена проверка за спазване на изискванията на чл. 5, чл. 6 и чл. 22, ал. 2 от Наредбата за общинските жилища (ред. Решение № Ж 958 от 24.04.2019 г. на общинския съвет, в сила от 01.05.2019 г.) относно подаване на ежегодни декларации от наемателите на общинските жилища	2
II-88	Констативен протокол от 29.09.2021 г. за резултатите от извършена проверка относно наличие на клаузи за плащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци от наематели на общински жилищни имоти	2
II-89	Справка за платен данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите-ЧОС през 2019 г. и 2020 г.	31
II-90	Справка за платена такса за битови отпадъци за имотите-ПОС през 2019 г. и 2020 г.	19
II-91	Справка за отдадените под наем имоти-ЧОС преди 01.01.2019 г. и действащи през одитирания период, подадени данъчни декларации и платени данъци за тях към 31.12.2020 г.	8

II-92	Справка за отдадените под наем имоти-ПОС преди 01.01.2019 г. и действащи през одитирания период, подадени данъчни декларации и платени данъци за тях към 31.12.2020 г.	4
II-93	Справка за отдадените под наем имоти-ЧОС през 2019 г. и 2020 г., подадени данъчни декларации и платени данъци за тях	2
II-94	Справка за отдадените под наем имоти-ПОС през 2019 г. и 2020 г., подадени данъчни декларации и платени данъци за тях	1
II-95	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно наличие на клаузи за плащане на данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци от наематели на общински имоти.	2
II-96	Справка Изх. № 33-00-58 от 29.07.2021 г. за дължимите суми от наеми по действащи договори за наем на имоти – собственост на Община Златоград наеми към 01.01.2019 г.	3
II-97	Справка Изх. № 33-00-57 от 29.07.2021 г. за дължимите суми от наеми по прекратени договори за наем на имоти – собственост на Община Златоград наеми към 01.01.2019 г.	5
II-98	Справка Изх. № 33-00-47 от 28.05.2021 г. за дължимите суми от наеми по действащи договори за наем на имоти – собственост на Община Златоград наеми към 31.12.2019 г.	4
II-99	Справка Изх. № 33-00-47-1 от 28.05.2021 г. за дължимите суми от наеми по прекратени договори за наем на имоти – собственост на Община Златоград наеми към 31.12.2019 г.	5
II-100	Справка Изх. № 33-00-46 от 28.05.2021 г. за дължимите суми от наеми по действащи договори за наем на имоти – собственост на Община Златоград наеми към 31.12.2020 г.	4
II-101	Справка Изх. № 33-00-46-1 от 28.05.2021 г. за дължимите суми от наеми по прекратени договори за наем на имоти – собственост на Община Златоград наеми към 31.12.2020 г.	5
II-102	10 бр. досиета на договори с просрочени задължения към 31.12.2019 г. /На електронен носител/	43 файла
II-103	10 бр. досиета на договори с просрочени задължения към 31.12.2020 г. /На електронен носител/	28 файла
II-104	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка на изпълнението на договорите за наем на имоти – общинска собственост	2
II-105	Констативен протокол от за резултатите от извършена проверка на изпълнението на договорите за наем на имоти – общинска собственост	2
II-106	Констативен протокол от № 26 28.09.2021 г. за резултатите от извършена проверка на изпълнението на договорите за наем на имоти – общинска собственост	3
II-107	Констативен протокол от № 29 28.09.2021 г. за резултатите от извършена проверка на изпълнението на договорите за наем на имоти – общинска собственост	2
II-108	Констативен протокол от № 27 28.09.2021 г. за резултатите от извършена проверка на изпълнението на договорите за наем на имоти – общинска собственост	3
II-109	Констативен протокол от № 30 28.09.2021 г. за резултатите от извършена проверка на изпълнението на договорите за наем на имоти – общинска собственост	3
II-110	Справка изх. № 33-00-32 от 28.05.2021 г. за разпореждане с имоти и вещи –общинска собственост чрез търг или конкурс в Община Златоград за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	2
II-111	Досие на търг за продажба на имот –общинска собственост по Заповед № 441 от 18.11.2020 г. /На електронен носител/	14 файла
II-112	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно назначаването на тръжни/конкурсни комисии	1
II-113	Справка изх. № 30-00-31 от 28.05.2021 г. за разпореждане с имоти –общинска собственост без търг или конкурс в Община Златоград за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	31

II-114	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС - Договор № 214 от 11.10.2019 г. /На електронен носител/	12 файла
II-115	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС - Договор от № 61 от 04.04.2019 г. /На електронен носител/	11 файла
II-116	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС - Договор от № 215 от 14.10.2019 г. /На електронен носител/	11 файла
II-117	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно продажба на имот – общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС	1
II-118	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ - Договор № 226 от 20.11.2019 г. /На електронен носител/	9 файла
II-119	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ - Договор № 164 от 03.11.2020 г. /На електронен носител/	8 файла
II-120	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ - Договор № 14 от 31.01.2020 г. /На електронен носител/	8 файла
II-121	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ - Договор № 31 от 16.03.2020 г. /На електронен носител/	8 файла
II-122	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ - Договор № 239 от 09.12.2019 г. /На електронен носител/	8 файла
II-123	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ - Договор № 4 от 04.01.2019 г. /На електронен носител/	8 файла
II-124	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ - Договор № 148 от 08.09.2020 г. /На електронен носител/	8 файла
II-125	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ - Договор № 10 от 16.01.2019 г. /На електронен носител/	8 файла
II-126	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ - Договор № 191 от 10.09.2019 г. /На електронен носител/	7 файла
II-127	Досие на разпореждания с имоти – общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ - Договор № 241 от 23.12.2019 г., Договор № 242 от 3.12.2019 г., Договор № 243 от 23.12.2019 г. и Договор № 244 от 23.12.2019 г. /На електронен носител/	17 файла
II-128	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 36 от ЗОС - Договор № 158 от 13.10.2020 г. /На електронен носител/	11 файла
II-129	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 36 от ЗОС - Договор № 159 от 13.10.2020 г. /На електронен носител/	10 файла
II-130	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 37, ал. 4 от ЗОС - Договор № 59 от 01.04.2019 г. /На електронен носител/	9 файла
II-131	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно вписването на разпоредителна сделка в главния регистър за частна общинска собственост	1
II-132	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 37, ал. 5 от ЗОС - Договор № 131 от 10.08.2020 г. /На електронен носител/	6 файла
II-133	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 37, ал. 5 от ЗОС - Договор № 206 от 20.09.2019 г. /На електронен носител/	6 файла
II-134	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 37, ал. 5 от ЗОС - Договор № 44 от 13.04.2020 г. /На електронен носител/	9 файла

II-135	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно включването на имот в годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост	1
II-136	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно издаването на заповед за извършване на разпоредителна сделка	1
II-137	Досие на разпореждане с имот – общинска собственост, по реда на чл. 38 от ЗОС - Договор № 117 от 14.07.2020 г. /На електронен носител/	11 файла
II-138	Досие на разпореждания с имоти – общинска собственост (замяна) - Договор № 237 от 09.12.2019 г. /На електронен носител/	10 файла
II-139	Досие на разпореждания с имоти – общинска собственост (замяна) - Договор № 238 от 09.12.2019 г. /На електронен носител/	9 файла
II-140	Досие на разпореждания с имоти – общинска собственост (замяна) - Договор № 163 от 30.10.2020 г. /На електронен носител/	9 файла
II-141	Досие на разпореждания с имоти – общинска собственост (замяна) - Договор № 45 от 13.04.2020 г. /На електронен носител/	14 файла
II-142	Досие на разпореждания с имоти – общинска собственост (замяна) - Договор №136 от 28.08.2020 г. /На електронен носител/	9 файла
II-143	Досие на разпореждания с имоти – общинска собственост (замяна) - Договор № 83 от 27.05.2019 г. /На електронен носител/	11 файла
II-144	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно наличието на тежести и други обстоятелства при извършване на замяна на имоти – общинска собственост	4
II-145	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно издаването на заповеди за извършване на замени с имоти – общинска собственост	3
II-146	Бюджет на Община Златоград за 2019 г. /На електронен носител/	3 файла
II-147	Справка за прогнозни приходи от разпореждане с общинска собственост за 2019 г. и 2020 г. /На електронен носител/	2 файла
II-148	Констативен протокол от 11.10.2021 г. за резултатите от извършена проверка на броя на предвидените за продажба имоти в годишните програми и проведените тръжни/конкурсни процедури	1
II-149	Бюджет на Община Златоград за 2020 г. /На електронен носител/	3 файла
II-150	Констативен протокол за резултатите от извършена проверка относно наличието на заповеди на кмета на общината за отписване на имоти – общинска собственост от актовите книги	3
II-151	Публичен регистър на разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост в Община Златоград /На електронен носител/	1 файл
II-152	Извлечения от счетоводните регистри /На електронен носител/	7 файла
II-153	Протоколи за резултатите от проведено финално обсъждане с представители на одитирания обект за постигане на съгласие за достоверност на установените при одита факти и обстоятелства и препоръки в под-областите на изследване „Управление на имоти - общинска собственост“ и „Разпореждане с имоти - общинска собственост“	44
Община Несебър		
III-1	Заповеди №№ 1861 от 16.11.2015 г. и 1919 от 11.11.2019 г. на кмета на общината	2
III-2	Писмо и отговор относно броя на съставени актове за общинска собственост и брой на имотите – общинска собственост изх. № Н5-ОС-331-035-001 от 28.10.2021 г.	2
III-3	Справка за отговорните длъжностни лица изх. № Н5-ОС-331-035 от 18.10.2021 г., Удостоверения на общинска избирателна комисия – Несебър №№ 860 от 31.10.2015 г. и 547 от 04.11.2019 г., Решение № 1131 от 05.09.2019 г. на общинския съвет и Протокол № 1 от 11.11.2019 г. на общинския съвет	8
III-4	НРПУРОИ	57

III-5	Констативен протокол от 20.10.2021 г. за проверка на НРПУРОИ, стратегията за общинска собственост и годишните програми	12
III-6	НОАМТЦУ, в сила от 01.01.2019 г., Решения№№ 918 от 18.12.2018 г., 1039 и 1044 от 16.05.2019 г., 1135 от 05.09.2019 г., 162 от 23.06.2020 г. и 238 от 21.10.2020 г., в сила от 19.11.2020 г. на общинския съвет	56
III-7	НОАМТЦУ, в сила от 19.11.2020 г.	49
III-8	Справки за платени административни такси и пазарни оценки от купувачите/ползвателите при процедури за разпореждане с имоти, общинска собственост за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г. и 01.01.2020 г. до 31.12.2020 г. – изх. №№ Н5-ОС-331-033 и Н5-ОС-331-034 от 18.10.2021 г.	9
III-9	Констативен протокол от 20.10.2021 г. за проверка за продажба на имоти –частна общинска собственост и учредено право на строеж след проведени търгове; банкови извлечения 2 бр.	7
III-10	Устройствен правилник на общинската администрация и Заповед № 749 от 10.05.2016 г. на кмета на общината за утвърждаване, актуализиран Устройствен правилник на общинската администрация и Заповеди №№ 388 от 09.04.2020 г. и 423 от 28.04.2020 г. на кмета на общината за утвърждаване /на електронен носител – Диск 1/	1 4 файла
III-11	Длъжностни характеристики началници на отдели, директори на дирекции и експерти (на електронен носител)	26 файла
III-12	Наредба № 4 за общинските жилища, приета с Решение № 704 от 14.09.2006 г. на, изм. с Решение № 339 от Протокол № 11 от 13.10.2008 и Решение № 622 от Протокол № 17 от 08.05.2009 г. на общинския съвет, отм. разпоредби с Решение № 1141 от 21.06.2019 г. по адм. дело 748 по описа на Административен съд-Бургас, в сила от 12.07.2019 г.	44
III-13	Констативен протокол от 20.10.2021 г. за проверка на Наредба № 4 за общинските жилища	3
III-14	Стратегия за управление на общинската собственост в Община Несебър за периода 2015 г. -2019 г. и 2019 г. -2023 г., Годишни програми за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2019 г. и 2020 г. и решения за актуализирането им /на електронен носител/	7 файла
III-15	Годишен отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти за 2019 г. и Решение № 458 по Протокол 19 от 05.08.2021 г.	6
III-16	Заповед № 708 от 13.05.2019 г. на кмета на общината и „Вътрешни правила за осъществяване на бюджетен процес, предварителен контрол за законосъобразност и системата на двойния подпис в Община Несебър“	45
III-17	Стратегия за управление на риска за периода 2018-2021 г., Заповеди №№ 1661 от 23.11.2018 г. и 2071 от 31.12.2019 г. на кмета на общината, риск-регистри /на електронен носител/	15 файла
III-18	Справка за съставените АОС за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г. – изх. № НС-ОС-331-007 от 07.06.2021 г.	10
III-19	Заповеди №№ 222 и 223 от 06.02.2015 г., 2074 от 29.09.2016 г. и 187 от 15.02.2019 г. на кмета на общината	8
III-20	Длъжностни характеристики на главен експерт и старши експерт ОС и главен експерт „Информационна сигурност“	18
III-21	Констативен протокол от 27.10.2021 г. за проверка по актуването на общинските имоти и Обяснения от Началник отдел ОС	4
III-22	Досиета на 20 бр. актове за общинска собственост /на електронен носител – Диск 2/	1 25 файла
III-23	Писма до Областен управител-Бургас – изх. № Н5-ОС-182 от 13.03.2019 г. и Н5-ОС-246 от 04.04.2019 г. и скица от СГКК	5

III-24	Снимки на Регистри ЧОС и ПОС /на електронен носител Диск 2/	7 файла
III-25	Констативен протокол от 27.10.2021 г. за проверка по създаване и поддържане на регистрите за общинска собственост	2
III-26	Актове за общинска собственост и скици към тях: АОС № 10 от 16.04.1997 г., АОС № 463 от 30.04.1998 г., АОС № 622 от 04.10.1999 г., АОС № 1014 от 22.02.2001 г. и АОС № 4047 от 01.06.2010 г.	19
III-27	Писмо с поставени въпроси и отговор по тях- изх. № Н5-ОС-550-001 от 21.10.2021 г.; Справки за постъпили плащания по Договори №№ 74 от 02.11.2018 г. и 124 от 20.12.2017 г.	12
III-28	Регистър на общинските предприятия	10
III-29	Регистър на търговските дружества с общинско участие	3
III-30	Регистър на юридическите лица с нестопанска цел, в които участва общината и Регистър на гражданските дружества, в които участва общината	6
III-31	Справка - Рекапитулация по разходни параграфи за 2019 г. и 2020 г. – изх. № Н4-Б-4777/ 11.10.2021 г.	4
III-32	Застрахователна полица № 2200180908000028/ 13.12.2018 г., добавък №3, Клауза № 14, Клауза № 7, добавък №1, Дебитна нота от 03.07.2019 г., Сметка от 04.07.2019 г., Сметка от 19.03.2019 г., ЗП № 2200190908000024/ 18.12.2019 г., Клауза №11, Добавък № 1, Добавък № 3, Клауза № 7, Сметка от 18.12.2019 г., ЗП № 2200200908000022/ 30.12.2020 г., Сметка от 21.12.2020 г., Клауза №7, Клауза № 11, Добавък № 3,Добавък № 1.	22
III-33	Застрахователна полица № 98011810000280/ 12.02.2018 г., Застрахователна полица № 111219021004404/ 15.02.2019 г., Сметка от 12.02.2018 г., Сметка от 11.02.2019 г., Сметка от 11.02.2020 г., ЗП № 111220021003598/ 15.02.2020 г	10
III-34	Застрахователна полица № 18006BS0030/ 11.05.2018 г., приложение към нея, преводно нареждане от 17.05.2018 г.; Застрахователна полица № 19006BS0029/ 11.05.2019 г., приложение към нея, преводно нареждане от 09.05.2019 г.; Застрахователна полица № 20006BS0036/ 28.05.2020 г., приложение към нея, Сметка от 27.05.2020 г., преводно нареждане от 28.05.2020 г.	16
III-35	Застрахователна полица № 98011810000498/ 12.03.2018 г., платежно нареждане от 11.03.2019 г., Дебитна нота от 08.03.2019 г.; Застрахователна полица № 98011910000562/ 12.03.2019 г., платежно нареждане от 10.03.2020 г.	5
III-36	Застрахователна полица № 200066S0004/ 08.01.2020 г., приложение към нея, Разписка от 10.12.2018 г., Застрахователна полица № 180066S0076/ 11.12.2018 г.	9
III-37	Застрахователна полица № 180066S0023/01.04.2018 г., приложение към нея; Застрахователна полица № 190066S0027/ 02.04.2019 г., приложение към нея, платежни нареждания – 20.03.2018 г., 03.10.2018 г., 02.04.2019 г.; Застрахователна полица № 200066S0024/ 02.04.2020 г., приложение към нея, платежни нареждания 01.04.2020 г., 01.07.2020 г., 05.10.2020 г., 29.12.2020 г.	23
III-38	Договор № 227 от 18.05.2017 г. за услуги по застраховане активите на Община Несебър и общинските предприятия	28
III-39	Договор № 333 от 09.10.2020 г. за услуги по застраховане активите на Община Несебър и общинските предприятия	16
III-40	Констативен протокол от 29.10.2021 г. за проверка на процеса по застраховане на общинските имоти	4
III-41	Писмо с поставени въпроси и отговор на поставени въпроси във връзка със застраховането – изх. № Н5-ОС-331-036-001 от 27.10.2021 г.	3
III-42	Заявка за поемане на задължение от 09.10.2020 г., комбинирана Застрахователна полица „Имущество“ № 2200200900P00001 от 15.10.2020 г., Спецификация, Приложение № 1 към Застрахователна полица Имущество № 2200200900P00001 от 15.10.2020 г.,	20
III-43	Платежно нареждане от 21.01.2021 г. по Застрахователна полица „Имущество“ № 2200200900P00001 от 15.10.2020 г.	1

III-44	АПОС № 4264 от 20.01.2011 г. и 6685 от 13.05.2021 г.	4
III-45	Справка за застраховане на застроени имоти – публична общинска собственост в Община Несебър за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г. – изх. № Н5-ОС- 331-022 от 08.07.2021 г.	28
III-46	Договор № 15607/ 19.12.2018 г. и Списък със застраховано имущество на съдебната власт – сгради и оборудване	16
III-47	Договор № 15542/ 20.12.2019 г. и Списък със застраховано имущество на съдебната власт – сгради и оборудване и Застрахователна полица № 00100100057385 от 17.12.2019 г.	23
III-48	Застрахователна полица № 0110-155-2018-002219 от 06.10.2018 г. с приложения; Застрахователна полица № 0110-155-2019-00201 от 06.12.2019 г. с приложения	6
III-49	Списък на активите публична държавна собственост и ПОС, които не са собственост на „ВиК – Бургас“ ЕАД	2
III-50	Договори за отдаване под наем на имоти ПОС – 35 броя и анекс към договор (електронен носител към Диск 2)	36 файла
III-51	АЧОС № 812 от 22 08.2000 г.; Застрахователна полица № 08070180200000039 и приложения към нея	17
III-52	Застрахователни полици №№ 08070190200000050, 08070200200000044 и приложения към тях	23
III-53	Заповед № 2436 от 03.11.2021 г. на кмета на общината за допълнение и изменение на УПОА	1
III-54	Справка за отдадените под наем и концесия нежилищни имоти – общинска собственост след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс в Община Несебър за периода 01.01.2019 г. – 31.12.2020 г. – изх. № Н5-ОС-331-008 от 07.06.2021 г.	23
III-55	Диск с досиета на 21 броя публични търгове с тайно наддаване и публично оповестени конкурси за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост, тетрадка-регистър на обявените заповеди, договори от проведените търгове/конкурси, приемо-предавателни протоколи, системни справки и банкови извлечения от извършени плащания и документи във връзка с изпълнение на конкурсните предложения и клаузите на договорите /електронен носител Диск 2/	460 файла
III-56	Констативен протокол от 28.10.20201 г. за резултатите от проверка на проведените търгове/конкурси, наемната цена и плащанията по сключените договори	26
III-57	Докладна записка № 353 от 14.06.2019 г. на заместник-кмет и Решение № 1095 от 27.06.2019 г. на общинския съвет	4
III-58	Докладна записка № 589 от 09.12.2019 г. на заместник-кмет и Решение № 38 от 15.01.2020 г. на общинския съвет	5
III-59	Докладна записка № 174 от 25.02.2020 г. на заместник-кмет и Решение № 115 от 24.04.2020 г. на общинския съвет	5
III-60	Докладна записка № 351 от 14.06.2019 г. на заместник-кмет и Решение № 1092 от 27.06.2019 г. на общинския съвет	4
III-61	Докладна записка № 227 от 11.03.2020 г. на заместник-кмет и Решение № 129 от 24.04.2020 г. на общинския съвет	12
III-62	Докладна записка № 262 от 24.04.2019 г. на заместник-кмет, АПОС № 891 от 29.11.2000 г., скица, схема на местата, Решение № 1050 от 16.05.2019 г. на общинския съвет, Заповед № 785 от 23.05.2019 г. на кмета, конкурсни документи и проект на договор от документацията	22
III-63	Докладна записка № 73 от 25.02.2020 г. на заместник-кмет, АПОС № 891 от 29.11.2000 г., скица, Решение № 497 от 26.05.2020 г. на общинския съвет, Заповед № 497 от 26.05.2020 г. на кмета, конкурсни документи и проект на договор от документацията	19
III-64	Решения на управителните органи на 10 юридически лица за участие в публично оповестени конкурси и документи „Решение“ и „Протокол“ на двама еднолични търговци	19

III-65	Заповеди №№ 1046 от 21.06.2019 г., 1048 от 21.06.2019 г., 1049 от 21.06.2019 г., 1050 от 21.06.2019 г., 755 от 25.06.2020 г., 793 от 01.07.2020 г. на кмета/заместник- кмета и Договори №№ 53 от 24.06.2019 г., 54 от 24.06.2019 г., 55 от 24.06.2019 г., 59 от 11.07.2019 г., 91 от 20.07.2020 г. и 95 от 24.07.2020 г. /на електронен носител Диск 2/	12 файла
III-66	Първа страница от тръжната/конкурсната документация и обяви на публичен търг по Заповед № 1660 от 09.09.2019 г. и публични конкурси по Заповеди №№ 1510 от 13.08.2019 г., 62 от 23.01.2020 г., 61 от 23.01.2020 г.501 от 27.05.2020 г.	10
III-67	Заповеди №№ 978 от 14.06.2019 г., 1045 от 21.06.2019 г., 1443 от 02.08.2019 г., 1476 от 09.08.2019 г., 1650 от 04.09.2019 г., 1672 от 11.09.2019 г., 1789 от 09.10.2019 г., 1813 от 16.10.2019 г., 190 от 19.02.2020 г., 239 от 26.02.2020 г., 534 от 03.06.2020 г., 575 от 10.06.2020 г., 978 от 14.06.2019 г., 1043 от 21.06.2019 г., 622 от 24.04.2019 г., 683 от 08.05.2019 г., 1444 от 02.08.2019 г. на кмета/заместник-кмета на общината	17
III-68	Писмо рег. № Н5-ОС-331-029 от 14.09.2021 г. с приложения и отговори на въпроси с Писмо изх. № Н5-ОС-331-029-001 от 05.10.2021 г. с приложени Решение № 604 от 08.05.2009 г. на общинския съвет, Заповед № 1850 от 06.11.2015 г., протоколи от 04.11.2019 г., 13.05.2019 г., 22.09.2020 г., 12.06.2020 г., доклад на началник отдел ОС, Заповеди №№ 2013 от 02.08.2021 г., 1494 от 06.07.2021 г. и 273 от 19.02.2021 г.	45
III-69	Протокол от 22.06.2020 г. на комисията за оценка на офертите в публично оповестен конкурс по Заповед № 501 от 27.05.2020 г.	19
III-70	Оферти за участие в публично оповестен конкурс по Заповед № 501 от 27.05.2020 г. – 5 бр.	7
III-71	Конкурсни документи на публично оповестен конкурс по Заповед № 464 от 14.05.2020 г.	9
III-72	Протокол от 04.06.2020 г. на комисията за оценка на офертите в публично оповестен конкурс по Заповед № 464 от 14.05.2020 г.	25
III-73	Оферти за участие в публично оповестен конкурс по Заповед № 464 от 14.05.2020 г. – 3 бр.	6
III-74	Заповед № 687 от 18.06.2020 г. на заместник-кмет за определяне на спечелил	6
III-75	Протокол от 14.06.2019 г. на комисията за оценка на офертите в публично оповестен конкурс по Заповед № 785 от 23.05.2019 г. и оферта за участие – 1 бр.	13
III-76	Протокол от 15.06.2020 г. на комисията за оценка на офертите в публично оповестен конкурс по Заповед № 497 от 26.05.2020 г. и оферта за участие – 1 бр.	13
III-77	Заповеди №№ 1243 от 11.07.2019 г., 1791 от 09.10.2019 г., 1815 от 16.10.2019 г., 272 от 04.03.2020 г., 273 от 04.03.2020 г., 682 от 18.06.2020 г., 684 от 18.06.2020 г., 685 от 18.06.2020 г. и 687 от 18.06.2020 г. за определяне на спечелил, писма за съобщаване /на електронен носител Диск 2/	8 файла
III-78	Документи, удостоверяващи съобщаването на 23 бр. заповеди за определяне на спечелил и 23 бр. договори /на електронен носител Диск 2/	81 файла
III-79	От 2019 г. Договори №№ 58 от 11.07.2019 г., 60 от 11.07.2019 г., 78 от 04.11.2019 г. и 73/04.10.2019 г. и приемателно-предавателни протоколи	21
III-80	От 2020 г. Договори №№ 85 от 13.07.2020 г., 89 от 20.07.2020 г., 90 от 20.07.2020 г. и приемателно-предавателни протоколи	15
III-81	Договори №№ 59 от 11.07.2019 г., 62 от 23.07.2019 г., 91 от 20.07.2020 г., 101 от 24.07.2020 г. и приемателно-предавателни протоколи	19
III-82	Справка изх. № Н5-ОС-331-029-002 от 19.10.2021 г. за разходите за ел. енергия и вода на наематели на нежилищни имоти по договори от 2019 г. и 2020 г.	15
III-83	Счетоводна справка за постъпили плащания от наематели на общински нежилищни имоти по сключени договори от 2019 г.	12
III-84	Счетоводна справка за постъпили плащания от наематели на общински нежилищни имоти по сключени договори от 2020 г.	13
III-85	Решения №№ 131 от 24.04.2020 г., 174 от 23.06.2020 г., 214 от 12.08.2020 г., 294 от 17.12.2020 г. на общинския съвет и докладни записки за приемане на решенията	17

III-86	Писмо вх. № Н5-ОС-331-02 от 01.07.2021 г. и отговор на въпроси изх. № Н5-ОС-331-023 от 12.07.2021 г. относно данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – общинска собственост	3
III-87	Наредба № 10 (отм.), приета с Решение № 476 от 19.12.2008 г. на общинския съвет, изм. и доп. с Решение № 735 от 30.09.2009 г., на общинския съвет, отм. с Решение № 3001 от 28.02.2019 г. на ВАС в сила от 07.03.2019 г.	26
III-88	Наредба № 10 и Решение № 1003 от 27.03.2019 г., в сила от 25.04.2019 г. на общинския съвет за приемане на наредбата	31
III-89	Протокол от 11.10.2020 г. от проверка на място в отдел УТ	2
III-90	Справки за издадените разрешения за поставяне на преместваеми обекти във вр. с чл. 56 от ЗУТ в общински терени за 2019 г. и 2020 г.	3
III-91	Разрешения №№ 98 от 22.05.2019 г., 114 от 22.05.2019 г., 122 от 24.06.2019 г., 143 от 17.07.2019 г., 144 от 17.07.2019 г., 145 от 17.07.2019 г., 164 от 29.07.2019 г., 169 от 29.07.2019 г., 181 от 09.09.2019 г., 187 от 11.09.2019 г. и платежни документи	28
III-92	Разрешения №№ 8 от 11.03.2020 г., 14 от 11.03.2020 г., 16 от 11.03.2020 г., 37 от 13.04.2020 г., 39 от 15.04.2020 г., 40 от 15.04.2020 г. 55 от 21.05.2020 г., 75 от 03.06.2020 г., 80 от 17.06.2020 г., 119 от 10.07.2020 г., платежни документи и протоколи от проверки	37
III-93	Диск със заявления, протоколи, скици, становища и разрешения за поставяне на преместваеми обекти от 2019 г. и 2020 г. – 20 бр. /на електронен носител – Диск 3/	1 стр. 108 файла
III-94	Писмо вх. № Н5-ОС-331-037 от 20.10.2021 г. и отговор на въпроси изх. Н5-ОС-331-037-001 от 25.10.2021 г.	3
III-95	„Правилник за организация и работа на дейност „Търговия на открито и РИЕ“ и Заповед № 260 от 02.03.2020 г. на ЗА кмет (заповед № 1919 от 11.11.2019 г. на кмета) за утвърждаването му	10
III-96	Констативен протокол от 20.10.2021 г. за резултатите от извършена проверка за съответствие с правната рамка на разрешения за поставяне на преместваеми обекти – тип павилиони и модулни обекти с преназначение за хранителни и/или промишлени стоки	9
III-97	Справка изх. № Н5-ОС-331-020 от 07.06.2021 г. за ползване на общински терени за разполагане на преместваеми обекти на градското обзавеждане без търг или конкурс в Община Несебър за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	34
III-98	Писмо изх. Н5-ОС-331-019 от 17.06.2021 г. и приложени екранна разпечатка от Портала за обществени консултации, заверено копие на проект на НОАМТЦУ, публикуван на портала на 28.08.2018 г. и заверено копие на мотиви и финансова обосновка за приемане размера на таксите и цени на услуги, публикуван на Портала на 28.08.2018 г.	65
III-99	Справки за проведени процедури за отдаване под аренда на общински земеделски земи в Община Несебър за периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г. и 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г. – изх. № Н5-ОС-331-014 от 07.06.2021 г. и изх. № Н5-ОС-331-015 от 07.06.2021 г.	2
III-100	Констативен протокол от 18.10.2021 г. за проверка на проведени търгове за отдаване под наем и аренда на земеделски земи – ниви	6
III-101	Досиета на три броя търгове за отдаване под наем и два броя за отдаване под аренда на земеделски земи /на електронен носител Диск 2/	123 файла
III-102	Заповед № 916 от 07.06.2019 г. на заместник-кмета и тръжна документация; Заповед № 1108 от 28.06.2019 г. на кмета на общината за определяне на комисия; Протокол от 28.06.2019 г.; Заповед за определяне на спечелил участник № 1164 от 02.07.2019 г. на кмета на общината; Договор № 57 от 11.07.2019 г.	26
III-103	Заповед № 1360 от 10.09.2020 г. на кмета и тръжна документация; Заповед № 1457 от 09.10.2020 г. на кмета на общината за определяне на комисия; Протокол от 09.10.2020 г.; Заповед за определяне на спечелил участник № 1481 от 16.10.2020 г. на заместник-кмета на общината; Договор № 177 от 22.10.2020 г.	23

III-104	Заповед № 506 от 27.05.2020 г. на кмета и тръжна документация; Заповеди №№ 720 от 22.06.2020 г. и 767 от 29.06.2020 г. на кмета на общината за определяне на комисия; Протоколи от 22.06.2020 г. и от 29.06.2020 г.; Заповед за определяне на спечелил участник № 779 от 30.06.2020 г. на заместник-- кмета на общината; Договор № 63 от 03.07.2020 г.	19
III-105	Заповед № 507 от 27.05.2020 г. на кмета и тръжна документация; Заповед № 721 от 22.06.2020 г. на кмета на общината за определяне на комисия; Протокол от 22.06.2020 г.; Заповед за определяне на спечелил участник № 754 от 25.06.2020 г. на кмета на общината; Договор № 56 от 30.06.2020 г.	16
III-106	Заповед № 1070 от 28.07.2020 г. на кмета и тръжна документация; Заповед № 1293 от 19.08.2020 г. на кмета на общината за определяне на комисия; Протокол от 19.08.2020 г.; Заповед за определяне на спечелил участник № 1316 от 26.08.2020 г. на кмета на общината; Договор № 161от 15.09.2020 г.	22
III-107	Заповеди, тръжна документация, обявления на интернет-страницата и на таблото за обяви /на електронен носител Диск 2/	10 файла
III-108	Банкови извлечения – пет броя за възстановени суми за заплащане на пазарни оценки	5
III-109	Досие на сключен Анекс № 170 от 30.09.2020 г. към Договор за аренда № 2 от 08.02.2010 г. – Решение № 212 от 12.08.2020 г. на общинския съвет и документи към него; пазарна оценка от 21.07.2020 г.; банково извлечение от 21.07.2020 г.; Заповед № 1392 от 18.09.2020 г. и Анекс № 170 от 30.09.2020 г.	35
III-110	Констативен протокол от 18.10.2021 г. за проверка на проведени търгове за отдаване под наем на мери, пасища и ливади	5
III-111	Досиета на прекратени търгове през 2019 г. и два броя търгове за отдаване под наем на мери, пасища и ливади през 2020 г. (електронен носител към Диск 2)	56 файла
III-112	Заповед № 1071 от 28.07.2020 г. на заместник-кмета и тръжна документация; Заповеди №№ 1292 от 19.08.2020 г. и 1312 от 26.08.2020 г. на кмета на общината за определяне на комисия; Протоколи от 19.08.2020 г. и от 26.08.2020 г.; Заповед за определяне на спечелил участник № 1315 от 26.08.2020 г. на кмета на общината и Заповед № 1319 от 27.08-2020 г. на заместник-кмета на общината; Договор № 160 от 15.09.2020 г.	22
III-113	Заповед № 1320 от 27.08.2020 г. на заместник-кмета и тръжна документация; Заповеди №№ 1379 от 16.09.2020 г. и 1398 от 24.09.2020 г. на кмета на общината за определяне на комисия; Протоколи от 16.09.2020 г. и от 24.09.2020 г.; Заповеди за определяне на спечелил участник №№ 1420 и 1421 от 28.09.2020 г. на кмета на общината и Заповед № 1500 от 23.10.2020 г. на кмета на общината; Договори №№ 171 от 30.09.2020 г. и 176 от 22.10.2020 г.	32
III-114	Обявления на пасища, мери и ливади за общо ползване за ст. 2020 г.-2021 г. /на електронен носител Диск 2/	3 файла
III-115	Решение № 128 от 24.04.2020 г. на Общинския съвет - Несебър	33
III-116	Решение № 987 от 18.02.2019 г. на Общинския съвет - Несебър	30
III-117	Справка за отдадени под наем имоти – общинска собственост без търг или конкурс за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г. – изх. № Н5-ОС-331-009 от 07.06.2021 г.	9
III-118	Констативен протокол от 28.10.2021 г. за проверка за отдаване под наем на имоти на ЮЛНЦ без търг/конкурс	7
III-119	Досиета на отдадени под наем имоти на ЮЛНЦ – девет броя /на електронен носител Диск 2/	11 файла
III-120	Решение № 31 от 15.01.2020 г. на общинския съвет и Докладна записка на заместник-кмета на общината вх. № 605 от 13.12.2019 г.	5
III-121	Заповед № 110 от 29.01.2019 г. на кмета на общината, Договор № 24 от 30.01.2019 г. и Приемо-предавателен протокол от 01.02.2019 г.	7
III-122	Заповед № 631 от 25.04.2019 г. на кмета на общината, Договор № 42 от 08.05.2019 г. и Приемо-предавателен протокол от 08.05.2019 г.	7

III-123	Заповед № 1367 от 23.07.2019 г. на кмета на общината, Договор № 63 от 24.07.2019 г., Приемо-предавателен протокол от 30.07.2019 г., Споразумение за прекратяване от 01.07.2020 г. и Приемо-предавателен протокол от 01.06.2020 г.	9
III-124	Заповед № 1857 от 29.10.2019 г. на кмета на общината, Договор № 77 от 30.10.2019 г. и Приемо-предавателен протокол от 30.10.2019 г.	7
III-125	Заповед № 1858 от 29.10.2019 г. на кмета на общината, Договор № 76 от 30.10.2019 г. и Приемо-предавателен протокол от 30.10.2019 г.	7
III-126	Заповед № 65 от 23.01.2020 г. на заместник-кмета на общината, Договор № 6 от 03.02.2020 г. и Приемо-предавателен протокол от 31.01.2020 г.	7
III-127	Заповед № 561 от 09.06.2020 г. на заместник-кмета на общината, Договор № 62 от 01.07.2020 г. и Приемо-предавателен протокол от 01.07.2020 г.	7
III-128	Заповед № 564 от 09.06.2020 г. на заместник-кмета на общината, Договор № 61 от 01.07.2020 г. и Приемо-предавателен протокол от 01.07.2020 г.	8
III-129	Заповед № 1615 от 16.11.2020 г. на заместник-кмета на общината, Договор № 186 от 24.11.2020 г. и Приемо-предавателен протокол от 18.11.2020 г.	7
III-130	Плащания – справки от счетоводния продукт по сключени договори за отдаване под наем на имоти на ЮЛНЦ	9
III-131	Констативен протокол от 18.10.2021 г. от извършена проверка на сключените договори за отдадени под наем земеделски земи без проведен публичен търг/конкурс	3
III-132	Досиета на отдадени под наем земи без проведен търг/конкурс – пет броя и решения на общинския съвет №№ 34 от 15.01.2020 г. и 248 от 21.10.2020 г. и докладни записка към тях /на електронен носител Диск 2/	19 файла
III-133	Заповед № 1639 от 25.11.2020 г. на заместник-кмета, съобщаване на заповедта и Договор № 187 от 27.11.2020 г.	10
III-134	Заповед № 1640 от 25.11.2020 г. на заместник-кмета, съобщаване на заповедта и Договор № 192 от 02.12.2020 г.	6
III-135	Решение № 1062 от 16.05.2019 г. на общинския съвет, Докладна записка вх. № 285 от 30.04.2019 г. на заместник- кмета и документи към нея (писма от Басейнова дирекция „Черноморски регион“, Дирекция национален строителен надзор), сертификати за контрол, свидетелство за регистрация; АПОС № 6541 от 23.07.2018 г. и Скица № 15-554137 от 07.08.2018 г.	18
III-136	Документи към досие по Договор № 64 от 30.07.2019 г. /на електронен носител Диск 2/	1 файл
III-137	Заповед № 917 от 07.06.2019 г. на заместник- кмета на общината, пълномощно от 07.02.2018 г., Договор № 64 от 30.07.2019 г., Приемо-предавателен протокол от 30.07.2019 г. и Справка за постъпили плащания по сключени договори от счетоводния програмен продукт	16
III-138	Писмо запитване и становище от юрисконсулт на общината – изх. № Н5-ОС.-331-032-001	5
III-139	Констативен протокол от 18.10.2021 г. от извършена проверка на сключени договори за отдаване под наем на пасища, мери и ливади за стопанската 2019/2020 г.	9
III-140	Констативен протокол от 18.10.2021 г. от извършена проверка на сключени договори за отдаване под наем на пасища, мери и ливади за стопанската 2020/2021 г.	8
III-141	Досиета на отдадени под наем пасища, мери и ливади без проведен търг/конкурс – пет броя от 2019 г. и пет броя от 2020 г. /на електронен носител Диск 2/	138 файла
III-142	Обяснения по поставени въпроси от началника на отдел ОС – изх. № Н5-ОС-331-030 от 27.09.2021 г.	3
III-143	Протокол за разпределение на пасищата, мерите и ливадите, определени за индивидуално ползване за стопанската 2019/2020 г. от 30.04.2019 г.	34
III-144	Договор № 47 от 21.06.2019 г., Справка от БАБХ за животновъден обект 2745410008 към 19.03.2019 г., Заповед № 968 от 13.06.2019 г. на заместник-кмета на общината	9

III-145	Договор № 48 от 21.06.2019 г., Справка от БАБХ за животновъден обект 2745470009 към 19.03.2019 г. и Справка –опис към 05.03.2019 г., Заповед № 972 от 13.06.2019 г. на заместник-кмета на общината	12
III-146	Договор № 49 от 21.06.2019 г., Справка от БАБХ за животновъден обект 2745470009 към 14.05.2019 г., Заповед № 971 от 13.06.2019 г. на заместник-кмета на общината	11
III-147	Договор № 50 от 21.06.2019 г., Справка от БАБХ за животновъден обект 8237-0112 към 19.03.2019 г. и Справка-опис към 28.02.2019 г., Заповед № 969 от 13.06.2019 г. на заместник- кмета на общината, Договор № 36 от 12.05.2015 г.	20
III-148	Договор № 51 от 21.06.2019 г., Справка от БАБХ за животновъден обект 3916410042 към 19.03.2019 г., Заповед № 970 от 13.06.2019 г. на заместник-кмета на общината, Анекс № 174 от 30.09.2020 г. към договора	26
III-149	Протокол от 25.02.2020 г. за извършена проверка по реда на чл. 37м, ал. 2 от ЗСПЗЗ	9
III-150	Протокол за разпределение на пасищата, мерите и ливадите, определени за индивидуално ползване за стопанската 2020/2021 г. от 11.05.2020 г.	23
III-151	Договор № 64 от 08.07.2020 г., Справка от БАБХ за животновъден обект 2745410008 към 08.05.2020 г., Заповед № 673 от 18.06.2020 г. на заместник-кмета на общината; плащане от 26.06.2020 г.	11
III-152	Договор № 65 от 08.07.2020 г., Справка от БАБХ за животновъден обект 2745470009 към 08.05.2020 г., Заповед № 674 от 18.06.2020 г. на заместник-кмета на общината; плащане от 26.06.2020 г.	10
III-153	Договор № 66 от 08.07.2020 г., Справка от БАБХ за животновъден обект 2745470013 към 08.05.2020 г., Заповед № 675 от 18.06.2020 г. на заместник-кмета на общината; плащане от 25.06.2020 г.	10
III-154	Договор № 76 от 08.07.2020 г., Справка от БАБХ за животновъден обект 7357170016 към 08.05.2020 г., Заповед № 669 от 18.06.2020 г. на заместник-кмета на общината; плащане от 01.07.2020 г.	10
III-155	Договор № 104 от 28.07.2020 г., Справки от БАБХ за животновъден обект 7357130042 към 05.03.2020 г., 08.05.2020 г. и 01.02.2021 г. Справка – опис от 05.03.2020 г.; Заповед № 665 от 18.06.2020 г. на заместник-кмета на общината; плащане от 27.07.2020 г.	19
III-156	Протокол от 19.02.2021 г. за извършена проверка по реда на чл. 37м, ал. 2 от ЗСПЗЗ и Справка от БАБХ към 21.02.2021 г. /на електронен носител Диск 2/	1 файл
III-157	Справки за постъпили плащания по сключени договори от счетоводния програмен продукт по договори от 2019 г.	4
III-158	Справка за отдадените под наем жилища – общинска собственост за периода от 01.01.2019 г. – 31.12.2020 г. изх. № НС-ОС-331-010 от 07.06.2021 г.	6
III-159	Решения №№ 84 от 20.12.2007 г., 239 от 18.07.2012 г. и 150 от 16.03.2016 г. на общинския съвет	3
III-160	Справка за разполагаемите общински жилища и действащите договори за отдаването им под наем, за периода 01.01.2019 г. – 31.12.2020 г. изх. № Н5-ОС-331-038/ 28.10.2021 г.	8
III-161	Справка за постъпили плащания от счетоводния програмен продукт за 13 наематели на общински жилища в УПИ I, кв. 84 по плана на гр. Несебър	25
III-162	Писма и документи на наематели на общински жилища в УПИ I, кв. 84 по плана на гр. Несебър; Протокол от 10.08.2021 г. /на електронен носител Диск 2/	3 файла
III-163	Констативен протокол от 27.10.2021г. за отдаване под наем на общински жилища	5
III-164	Заповед № 178 от 18.02.2020 г. на кмета на общината	2
III-165	Протоколи на комисията по настаняване №№ 1 от 28.04.2020 г. и 09.07.2020 г.	18
III-166	Заповед № 1038 от 24.07.2020 г. на кмета на общината и Списък на гражданите с установени нужди	4
III-167	Досиета на договори за отдаване под наем на жилища; АОС, скици и оповестяване на Списък на граждани с установени жилищни нужди (електронен носител към Диск 2)	16 файла

III-168	Досие по Договор № 119 от 14.08.2020 г. и Справка за недвижимо и движимо имущество	22
III-169	Досие по Договор № 126 от 14.08.2020 г. и Справка за недвижимо и движимо имущество	25
III-170	Досие по Договор № 127 от 14.08.2020 г. и Справка за недвижимо и движимо имущество	17
III-171	Досие по Договор № 129 от 14.08.2020 г. и Справка за недвижимо и движимо имущество	15
III-172	Досие по Договор № 130 от 14.08.2020 г.	15
III-173	Досие по Договор № 182 от 30.10.2020 г.	13
III-174	Досие по Договор № 201 от 17.12.2020 г.	18
III-175	Досие по Договор № 211 от 17.12.2020 г.	15
III-176	Справка за постъпили плащания от счетоводния програмен продукт за наематели на общински жилища	10
III-177	Справка за задължения за консумативи	2
III-178	Справка изх. № Н4-МДТ-4555 от 30.09.2021 г. за платен данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите – частна общинска собственост през 2019 г. и 2020 г. от община Несебър и Справка задължения за декларираните имоти с ДК14004147/16.07.2021, във връзка с подадена коригираща декларация ДК14007324 от 05.11.2021 г.	8
III-179	Писмо изх. № Н5-0С-331-021-001 от 18.10.2021 г. на началник отдел ОС относно декларираме на имотите – общинска собственост	1
III-180	Справка изх. № Н4-МДТ-4555-001 от 30.09.2021 г. за платената такса за битови отпадъци за имотите – публична общинска собственост през 2019 г. и през 2020 г. от Община Несебър	5
III-181	Констативен протокол от 30.09.2021 г. за определянето на такса за битови отпадъци на наематели на общински имоти по действащи договори през одитирания период	8
III-182	Констативен протокол от 30.09.2021 г. за определянето на такса за битови отпадъци на наематели на общински имоти по сключени договори в одитирания период	6
III-183	Справка изх. № Н4-МДТ-4555-004 от 30.09.2021 г. за отдадените под наем имоти – частна общинска собственост преди 01.01.2019 г. и действащи договори през одитирания период, подадени данъчни декларации и платени данъци за тях и такса за битови отпадъци за 2019 г. и 2020 г.	8
III-184	Справка изх. № Н4-МДТ-4555-005 от 30.09.2021 г. за отдадените под наем имоти – публична общинска собственост преди 01.01.2019 г. и действащи договори през одитирания период, подадени данъчни декларации и платена такса за битови отпадъци за 2019 г. и 2020 г.	9
III-185	Справка изх. № Н4-МДТ-4555-003 от 30.09.2021 г. за отдадените под наем имоти – частна общинска собственост през 2019 г. и 2020 г., подадени данъчни декларации и платени данъци за тях и такса за битови отпадъци за 2019 г. и 2020 г.	6
III-186	Справка изх. № Н4-МДТ-4555-002 от 30.09.2021 г. за отдадените под наем имоти – публична общинска собственост през 2019 г. и 2020 г., подадени данъчни декларации и платена такса за битови отпадъци за 2019 г. и 2020 г.	5
III-187	Справка за просрочените вземания и задължения към 31.12.2018 г. и Обяснителна записка по справката за просрочените вземания и задължения към 31.12.2018 г.	3
III-188	Писмо вх. № Н5-ОС-331-026 от 07.09.2021 г. и отговор на въпроси изх. № Н5-ОС-331-028 от 13.09.2021 г. г. относно планирането на приходите от наеми и продажби, приложена справка за приходите от държавни концесии и банкови извлечения	11
III-189	Писма изх. №№ Т-08-00-233 от 06.06.2019 г., Т-08-00-424 от 23.07.2019 г. и Т-08-00-64 от 26.02.2020 г. на Министерство на туризма	3
III-190	Справка изх. № Н4-Б-3438 от 22.07.2021 г. извлечение от касовите отчети на Община Несебър за периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г. и Справка изх. № Н4-Б-3439 от 22.07.2021 г. извлечение от касовите отчети за периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г.	6

III-191	Справка за просрочените вземания и задължения към 31.12.2019 г., Обяснителна записка по справката за просрочените вземания и задължения към 31.12.2019 г., Справка за просрочените вземания и задължения към 31.12.2020 г. и Обяснителна записка по справката за просрочените вземания и задължения към 31.12.2020 г.	6
III-192	Справка-рекапитулация за просрочените вземания от наеми към 31.12.2019 г. и 31.12.2020 г. по вид и брой договори в Община Несебър и шест системни справки от АИС „Имеон“ за 2019 г. и 2020 г.	12
III-193	Писма рег. № Н4-ФСО-196 от 17.01.2020 г. и рег. № Н4-ФСО-5005 от 09.12.2020 г. с приложени справки относно неплатени задължения за наем на общински имоти	17
III-194	Счетоводни справки за доброволни плащания - осем бр.	17
III-195	Писмо вх. № Н5-ОС-331-025 от 07.09.2021 г. и отговор на въпроси изх. № Н5-ОС-331-025-001 от 21.09.2021 г. г. относно действия за събиране на просрочени задължения, приложена справка за предприетите действия, диск с писма във връзка с инвентаризиране на разчетите, Удостоверение № 10793 от 20.09.2021 г. от частен съдебен изпълнител с район на действие Окръжен съд – Бургас, Удостоверение № 967 от 17.09.2021 г. от съдебно изпълнителна служба при Районен съд – Несебър, Становище да началник отдел ФСО относно вземания за наем /на електронен носител Диск 4/	10 стр. диск-17 файла
III-196	Справка за разпореждане (продажба, право на строеж, право на ползване, надстрояване и/или пристрояване) с имоти и вещи, общинска собственост чрез търг или конкурс в Община Несебър за периода 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г. – изх. № Н5-ОС-331-006 от 07.06.2021 г.	2
III-197	Досиета на търгове за продажба – три броя /на електронен носител – Диск 5/	1 60 файла
III-198	Плащания по разпоредителни сделки /на електронен носител Диск 5/	32 файла
III-199	Заповед № 547 от 19.04.2019 г. на заместник-кмета и тръжна документация; Заповед № 706 от 13.05.2019 г. на кмета на общината за определяне на комисия; Протокол от 13.05.2019 г.; Заповед за определяне на спечелил участник № 767 от 20.05.2019 г. на кмета на общината; Договор № 7 от 06.06.2019 г.	16
III-200	Заповед № 915 от 07.06.2019 г. на заместник-кмета и тръжна документация; Заповед № 1109 от 28.06.2019 г. на кмета на общината за определяне на комисия; Протокол от 28.06.2019 г.; Заповед за определяне на спечелил участник № 1165 от 02.07.2019 г. на кмета на общината; Договор № 11 от 11.07.2019 г.	15
III-201	Заповед № 1621 от 17.11.2020 г. на заместник-кмета и тръжна документация; Заповед № 1674 от 09.12.2020 г. на кмета на общината за определяне на комисия; Протокол от 19.12.2020 г.; Заповед за определяне на спечелил участник № 1679 от 11.12.2020 г. на кмета на общината; Договор № 11 от 16.12.2020 г.	17
III-202	Заповеди за обявяване на търгове, обяви в местен ежедневник и табло за обяви на търгове за продажба /на електронен носител Диск 5/	4 файла
III-203	Удостоверения за липса на задължения №№ 2799 от 29.08.2019 г. и 3195 от 08.12.2020 г.	2
III-204	Досие на търг за учредяване на право на строеж в УПИ II, кв.5 по плана на гр. Обзор, ПИ 53045.502.28 по КК на гр. Обзор върху три броя ЗП /на електронен носител Диск 5/	23 файла
III-205	Заповед № 1512 от 13.08.2019 г. на кмета на общината, тръжни документи за провеждане на търг за учредяване на право на строеж, утвърдена на 19.08.2019 г. и обява	9
III-206	Заповеди №№ 1649 от 04.09.2019 г. и 1671 от 11.09.2019 г. на кмета на общината за определяне на комисия; Протоколи от 04.09.2019 г. и 11.09.2019 г.; Заповед за прекратяване на процедурата по две позиции № 1727 от 20.09.2019 г. и Заповед за	12

	определяне на спечелил участник № 1728 от 20.09.2019 г. на заместник-кмета на общината; Договор № 19 от 07.10.2019 г.	
III-207	Справка за разпореждане (продажба, право на строеж, право на ползване, надстрояване и/или пристрояване) с имоти и вещи, общинска собственост без търг или конкурс в Община Несебър за периода 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г. – изх. № Н5-ОС-331-005 от 07.06.2021 г.	12
III-208	Констативен протокол от 21.10.2021 г. за проверка на продажби на земя на собственика на законно построена върху нея сграда	4
III-209	Досиета на шест броя продажби на земя на собственика на законно построена върху нея сграда /на електронен носител Диск 5/	62 файла
III-210	Заповеди №№ 53 от 06.02.2009 г., № 1853 от 10.11.2015 г. за изменение и допълнение и № 1930 от 09.09.2016 г. за изменение и допълнение; Заповед № 209 от 20.02.2020 г. на кмета на общината и 6 броя протоколи на комисията за продажби на земя на собственика на законно построена върху нея сграда /на електронен носител Диск 5/	7 файла
III-211	Досие на продажба на имот УПИ XLIV, кв. 55 по КК на гр. Несебър, ПИ 51500.502.882 – Решение № 1102 от 27.06.2019 г. на общинския съвет, Докладна записка вх. № 366 от 17.06.2019 г., пазарна оценка, данъчна оценка, Протокол № 3 от 15.05.2019 г. на комисия, пълномощно, Заповед № 1422 от 31.07.2019 г. на заместник-кмета и Договор № 15 от 05.08.2019 г.	27
III-212	Заповеди №№ 1304 от 20.08.2020 г. и 1644 от 25.11.2020 г. на заместник-кмета и Договори №№ 8 от 21.09.2020 г. и 10 от 11.12.2020 г.	10
III-213	Констативен протокол от 21.10.2021 г. за проверка на договорите за продажба на имотите общинска собственост чрез прекратяване на съсобственост	3
III-214	Досиета на договори за пет броя продажби за прекратяване на съсобственост /на електронен носител Диск 5/	52 файла
III-215	Констативен протокол от 27.10.2021 г. за проверка на учредени права на строеж/пристрояване и надстрояване; заявления за отпуски и болнични листи на кмета на общината, описани в констативния протокол	17
III-216	Досиета Договори №№ 8 от 06.06.2019 г. и 13 от 31.07.2019 г. за учредяване на право на строеж /на електронен носител Диск 5/	10 файла
III-217	Досиета Договори №№ 14 от 02.08.2019 г., 17 от 09.09.2019 г., 18 от 02.10.2019 г., 21 от 24.10.2019 г., 10.06.2020 г., 2 от 11.06.2020 г., 5 от 23.07.2020 г. и 6 от 30.07.2020 г. за учредяване на право на надстрояване/пристрояване /електронен носител Диск 5/	29 файла
III-218	Досие за право на строеж за пристрояване на самостоятелен обект с идентификатор 51500.503.73.3.15 в съществуваща жилищна сграда с кадастрален идентификатор 51500.503.73.3 по КК на гр. Несебър, изградена върху ЗП 3 и ЗП 4 в УПИ I, кв. 4 по плана на ж.к. "Черно море" по Договор № 17 от 09.09.2019 г.	37
III-219	Удостоверение за съпруга/родствени връзки № 41 от 20.10.2021 г.	1
III-220	Досие за строеж за надстрояване на съществуваща жилищна сграда на груб строеж с кадастрален идентификатор 51500.503.72.2, изградена в ЗП 2 в УПИ VII, кв.8 по плана на ж.к. „Черно море" – Несебър с кадастрален идентификатор 51500.503.72 по Договор № 2 от 11.06.2020 г.	37
III-221	Досие за строеж за надстрояване на жилищна сграда, построена на груб строеж с кадастрален идентификатор 51500.503.406.1 в УПИ VI, кв.7 по плана на ж.к. „Черно море" – Несебър с кадастрален идентификатор 51500.503.406 по Договор № 5 от 23.07.2020 г.	40
III-222	Право на строеж за надстрояване на съществуваща жилищна сграда, изграден в груб строеж с кадастрален идентификатор 51500.503.374.2, изградена в ЗП 2 в УПИ XIII-общ., кв. 28 по плана на ж.к. "Черно море", гр. Несебър, с кадастрален идентификатор 51500.503.374 по Договор № 18 от 02.10.2019 г.	35
III-223	Право на строеж за надстрояване на съществуваща жилищна сграда, изградена на груб строеж с кадастрален идентификатор 53045.502.28.12 в ЗП 8 в УПИ II-общ.,	41

	кв.5 по плана на гр. Обзор с кадастрален идентификатор 53045.502.28, по Договор № 21 от 24.10.2019 г.	
III-224	Писмо-отговор на поставени въпроси – изх. № Н5-ОС-331-031-002 от 22.10.2021 г.	7
III-225	НРПУРОИ, приета с Решение № 397 от 20.05.2005 г. на общинския съвет	21
III-226	Констативен протокол от 04.11.2021 г. за проверка за съобщаване на заповедите на кмета за учредяване на право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда на съсобствениците на имотите	2
III-227	Заповед № 1073 от 28.07.2020 г. на заместник-кмета на общината и Договор № 6 от 30.07.2020 г.	4
III-228	Заповеди №№ 1423 от 31.07.2019 г. и 560 от 09.06.2020 г. на заместник-кмета, съобщаване на лицата и Договори №№ 14 от 02.08.2019 г. и 1 от 10.06.2020 г.	8
III-229	Досие за безвъзмездно право на строеж върху УПИ XIV, кв.53 по плана на гр. Обзор, с кад. ид. ПИ 53045.502.326 по Договор № 16 от 05.09.2019 г. /на електронен носител Диск 5/	2 файла
III-230	Констативен протокол от 21.10.2021 г. на учредяване на безвъзмездно и възмездно право на ползване без провеждане на търг	5
III-231	Досиета на 11 бр. решения и договори за учредяване на право на ползване /на електронен носител Диск 5/	67 файла
III-232	Договори №№ 52 от 21.06.2019 г., 71 от 25.09.2019 г. и 5 от 28.01.2020 г. за учредени безвъзмездни права на ползване	7
III-233	Решение № 1145 от 05.09.2019 г. на Общински съвет – Несебър и документи към него (заявление, пазарна оценка от 10.08.2019 г., данъчни оценки от 06.08.2019 г.)	39
III-234	Заповед № 1790 от 09.10.2019 г., Договор № 29 от 14.02.2020 г. и плащане по договора	8
III-235	Възлагателно писмо изх. № Н5-ОС-447-001 от 05.08.2019 г. за изготвяне на пазарна оценка	1
III-236	Данъчни оценки 2 бр. от 27.01.2020 г.	2
III-237	Отговор на поставени въпроси изх. № Н5-ОС-331-024-001 от 03.09.2021 г. и данъчни оценки 2 бр. от 27.08.2021 г.	8
III-238	Решения №№ 26 от 15.01.2020 г., 367 от 23.03.2021 г. и 490 от 28.09.2021 г. и на Общински съвет-Несебър и докладна записка	14
III-239	Докладни записки и приложения към Решения №№ 3 от 15.01.2020 г. и 490 от 28.09.2021 г. на общинския съвет и Решение № 367 от 23.03.2021 г. /на електронен носител Диск 5/	1 файл
III-240	Заповед № 338 от 24.03.2020 г. на кмета на общината, Писмо за съобщаване на заповедта и Протокол от 29.04.2020 г.	5
III-241	Писмо - отговор на поставени въпроси – изх. № Н5-ОС-331-027-001 от 16.09.2021 г.	4
III-242	Девет бр. заповеди на кмета/заместник-кмета на общината за учредяване на право на ползване, съобщаване и Договори №№ 45 от 13.06.2019 г., 52 от 21.06.2019 г., 71 от 25.09.2019 г., 1 от 21.01.2020 г., 5 от 28.01.2020 г., 94 от 23.07.2020 г. 162 от 17.09.2020 г., 188 и 189 от 27.11.2020 г. /на електронен носител Диск 5/	9 файла
III-243	Справки за задължения за данък недвижими имоти и такса битови отпадъци по партиди на 3 бр. ползватели	3
III-244	Справка за ел. енергия и вода на БЧК – изх. № Н4-ФСО-5110 от 28.10.2021 г.	1
III-245	Справки за отчетените договори за продажба на сгради, земя и нематериални активи за 2019 г. и 2020 г. – счетоводно отписване- изх. №№ Н4-ФСО-1203 от 27.04.2020 г. и Н4-ФСО-2895 от 15.06.2021 г.	12
III-246	Регистър на разпоредителните сделки за 2019 г. и 2020 г.	10
III-247	Протокол от проведена среща за финално обсъждане с представители на одитирания обект	3
Община Харманли		

IV-1	УПОА /на електронен носител/	5 файла
IV-2	Структура на общинска администрация през 2019 г. и 2020 г., Решения №№ 39 от 30.12.2015 г., 659 от 24.04.2019 г.; 15 от 15.11.2019 г. и 66 от 29.01.2020 г. на общински съвет; Информация за организационната структура на общината; Информация за второстепенните разпоредители с бюджет в Община Харманли през 2019 и 2020 г. /на електронен носител/	5 файла
IV-3	Длъжностни и поименни разписания на длъжностите /на електронен носител/	6 файла
IV-4	Бюджет за 2019 г. и Отчет за касовото изпълнение на бюджета на Община Харманли за 2019 г. /на електронен носител/	8 файла
IV-5	Бюджет за 2020 г. и Отчет за касовото изпълнение на бюджета на Община Харманли за 2020 г. /на електронен носител/	9 файла
IV-6	Справка изх. № ОХ-17-651 от 31.05.2021 г. за ръководните длъжностни лица в Община Харманли за периода 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	3
IV-7	НУПРОИ и Решения № 263 от 20.12.2012 г. и 438 от 31.01.2018 г. на общинския съвет; НУПРОИ и Решение № 75 от 12.02.2020 г. на общинския съвет; Решения №№ 126 от 22.03.2018 г., Решение от 08.05.2018 г. и 525 от 12.07.2018 г. на Административен съд - Хасково	96
IV-8	Констативен протокол № 1 от 11.08.2021 г. за резултатите от извършена проверка относно съответствието на НУПРОИ с нормативните актове от по-висока степен	3
IV-9	Наредба за общинските жилища, Решения №№ 806 от 21.11.2006 г. и 587 от 28.11.2018 г. на общинския съвет	18
IV-10	Констативен протокол от 18.10.2021 г. установяване степента на съответствие на Наредбата за общинските жилища	1
IV-11	Наредба № 12 за стопанисване, управление и разпореждане със земи от Общинския поземлен фонд, Решения № № 738 от 08.09.2011 г., 244 от 21.11.2012 г. и 503 от 26.02.2014 г. на общинския съвет	13
IV-12	Стратегия за управление на общинската собственост на Община Харманли за периода 2015-2019 г. и Решение № 72 от 24.02.2016 г. на общинския съвет; Стратегия за управление на общинската собственост на Община Харманли за периода 2019 - 2023 г. и Решение № 60 от 29.01.2020 г. на общинския съвет	53
IV-13	Програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2019 г. на Община Харманли, Решения №№ 613 от 30.01.2019 г. и 54 от 18.12.2019 г. на общинския съвет	54
IV-14	Програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2020 г. на Община Харманли, Решения №№ 65 от 29.01.2020 г., 85 от 12.02.2020 г. и 163 от 24.06.2020 г. на общинския съвет	56
IV-15	Констативен протокол № 2 от 10.08.2021 г. за документиране резултатите от извършена проверка за установяване степента на съответствие на актовете на общинския съвет и вътрешните актове на кмета на общината	3
IV-16	Отговори на въпроси от кмета на общината изх. № ОХ-17-597-(1) от 31.05.2021 г.	6
IV-17	Заповед № 645 от 26.04.2002 г. на кмета на общината за утвърждаване на Основни процедури, работни инструкции, типови документи приложени в Наръчник на СФУК в Община Харманли /На електронен носител/	1 файл
IV-18	План за действие за постигане на съответствие на съществуващите СФУК в съответствие с новия ЗФУКПС и Заповед № 2918 от 27.10.2006 г. на кмета на общината /на електронен носител/	1 файл
IV-19	Отговори на въпроси от финансовия контрольор на общината от 11.06.2021 г.	14
IV-20	Правилник за вътрешния трудов ред на Община Харманли, Заповеди на кмета на общината №№ 271 от 02.04.2015 г., 1275 от 01.08.2016 г. и РД-368 от 23.04.2018 г. /на електронен носител/	1 файл

IV-21	Процедура за документиране, архивиране и съхранение на информацията в Община Харманли и Заповед на кмета на общината № 2712 от 15.12.2008 г. /на електронен носител/	1 файл
IV-22	Процедура „Актуване на недвижими имоти, собственост на Община Харманли“, Заповед № 18 от 07.01.2016 г. на кмета на общината и Процедура по процеса „Актуване на недвижими имоти, собственост на Община Харманли“ и Заповед № РД-1122 от 19.07.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	2 файла
IV-23	Вътрешни правила за отдаване под наем на общински имоти - собственост на Община Харманли и Заповед № 2863 от 24.10.2006 г. на кмета на общината; Вътрешни правила за провеждане на процедури по отдаване под наем и продажба на общинско имущество и Заповед № 2949 от 01.11.2006 г. на кмета на общината; Вътрешни правила за отдаване под наем на общински имоти - собственост на Община Харманли и Заповед на кмета на общината № РД-342 от 28.02.2020 г. /на електронен носител/	3 файла
IV-24	Вътрешни правила за организация на административното обслужване в Община Харманли Заповед на кмета на общината № 1143 от 22.07.2016 г. /на електронен носител/	2 файла
IV-25	Вътрешни правила за деловодната дейност и документооборота в Община Харманли и Заповед № РД-325 от 11.04.2017 г. на кмета на общината /на електронен носител/	1 файл
IV-26	Вътрешни правила за работа в система за електронен обмен на съобщения в общинска администрация на Община Харманли и Заповед № РД-751 от 28.06.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	1 файл
IV-27	Длъжностни характеристики /на електронен носител/	18 файла
IV-28	Правилник за дейността по подбор и назначаване на служители в Общинска администрация Харманли и Заповед № 3282 от 21.12.2016 г. на кмета на общината /на електронен носител/	1 файл
IV-29	Стратегия за управление на риска в Община Харманли и заповед на кмета на общината № РД-670 от 29.06.2017 г.; Стратегия за управление на риска в Община Харманли и Заповед № РД-894 от 01.07.2020 г. на кмета на общината /на електронен носител/	4 файла
IV-30	Риск-регистри на отдел „ИОС“ за 2019 г. и за 2020 г.; Риск-регистри на Община Харманли - обобщени за 2019 г. и за 2020 г.; Заповеди №№ РД-322 от 10.04.2017 г. и РД-445 от 15.04.2020 г. на кмета на общината за определяне на консултативни съвети по управление на риска /на електронен носител/	6 файла
IV-31	Процедура относно реда за извършване на контролната дейност „Наблюдение“ на процесите и дейностите в Община Харманли и Заповед № 3116 от 28.12.2007 г. на кмета на общината /на електронен носител/	1 файл
IV-32	Главен регистър за публичната общинска собственост в Община Харманли (до 26.02.2020 г.) и Главен регистър за публичната общинска собственост в Община Харманли (след 26.02.2020 г.) /на електронен носител/	2 файла
IV-33	Главен регистър за частната общинска собственост в Община Харманли (до 26.02.2020 г.) и Главен регистър за частната общинска собственост в Община Харманли (след 26.02.2020 г.) /на електронен носител/	2 файла
IV-34	Заповеди № № 513 от 17.04.2013 г., РД-967 от 10.07.2019 г., РД-399 от 31.03.2020 г., РД-557 от 26.05.2020 г., РД-739 от 23.06.2020 г. на кмета на общината /на електронен носител/	1 файл
IV-35	Констативен протокол № 7 от 07.10.2021 г. - създаване и поддържане на публични регистри на имоти - общинска собственост	2
IV-36	Справка изх. № ОХ-17-654 от 31.05.2021 г. за съставените актове за общинска собственост в Община Харманли за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	1
IV-37	Досиета на 10 бр. АОС, съставени през 2019 г /на електронен носител/	10 файла

IV-38	Досиета на 10 бр. АОС, съставени през 2020 г /на електронен носител/	11 файла
IV-39	Констативен протокол № 4 от 11.08.2021 г. - актуване на имоти - общинска собственост	2
IV-40	Писма за изпращане на АОС до службата по геодезия, картография и кадастър и до областния управител за 2019 г. /на електронен носител/	12 файла
IV-41	Писма за изпращане на АОС до службата по геодезия, картография и кадастър и до областния управител за 2020 г. /на електронен носител/	12 файла
IV-42	Справка изх. № ОХ-17-658 от 31.05.2021 г. за застраховане на застроени имоти - публична общинска собственост в Община Харманли за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	16
IV-43	Застрахователни полици № 2001818605000024 от 27.06.2018 г. и 20001918605000022 от 02.07.2019 г. /на електронен носител/	2 файла
IV-44	Констативен протокол от 07.10.2021 г. за степента на съответствие на процеса по застраховане с имоти-общинска собственост	1
IV-45	Имуществена застраховка № 22009118605000023 от 02.07.2019 г. със списък сгради /на електронен носител/	1 файл
IV-46	Решение № 609 от 27.12.2018 г. на общинския съвет за определяне за участие в търговете за отдаване под наем на общински имоти през 2019 г. на четири общински съветника /на електронен носител/	1 файл
IV-47	Решение № 21 от 15.11.2019 г. на общинския съвет за определяне за участие в търговете за отдаване под наем на общински имоти за периода от 15.11.2019 г. до 31.12.2020 г. на четири общински съветника /на електронен носител/	1 файл
IV-48	Справка № 5 изх. № ОХ-17-655 от 31.05.2021 г. за отдадените под наем и концесия нежилищни имоти общинска собственост след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс в Община Харманли за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г. с	106
IV-49	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на застроен имот - ЧОС на 18.02.2019 г., назначен със Заповед № РД-131 от 31.01.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	48 файла
IV-50	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на застроен имот - ПОС на 02.04.2019 г., назначен със Заповед № РД-260 от 15.03.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	28 файла
IV-51	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на застроен имот - ЧОС на 03.06.2019 г., назначен със Заповед № РД-430 от 15.05.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	63 файла
IV-52	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на застроен имот - ЧОС на 04.10.2019 г., назначен със Заповед № РД-1652 от 17.09.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	36 файла
IV-53	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на застроен имот - ЧОС на 17.10.2019 г., назначен със Заповед № РД-1705 от 01.10.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	41 файла
IV-54	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на застроен имот - ЧОС на 24.01.2020 г., назначен със Заповед № РД-48 от 06.01.2020 г. на кмета на общината /на електронен носител/	33 файла
IV-55	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на застроен имот - ПОС на 22.07.2020 г., назначен със Заповед № РД-944 от 06.07.2020 г. на кмета на общината /на електронен носител/	28 файла
IV-56	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на застроен имот - ЧОС на 20.10.2020 г., назначен със Заповед № РД-1554 от 05.10.2020 г. на кмета на общината /на електронен носител/	24 файла
IV-57	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на застроен имот - ЧОС на 21.10.2020 г., назначен със Заповед № РД-1553 от 05.10.2020 г. на кмета на общината /на електронен носител/	23 файла

IV-58	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на застроен имот - ПОС на 29.10.2020 г., назначен със Заповед № РД-1572 от 13.10.2020 г. на кмета на общината /на електронен носител/	25 файла
IV-59	Констативен протокол - отдаване под наем на нежилищни имоти след провеждане на публичен търг; заплащане на: данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите - ЧОС; такса за битови отпадъци за имотите - ПОС; такса за битови отпадъци за имотите - отдадени под наем; при изпълнение на договорите за наем на имоти - общинска собственост през 2019 г.	4
IV-60	Констативен протокол - отдаване под наем на нежилищни имоти след провеждане на публичен търг; заплащане на: данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите - ЧОС; такса за битови отпадъци за имотите - ПОС; такса за битови отпадъци за имотите - отдадени под наем; при изпълнение на договорите за наем на имоти - общинска собственост през 2020 г.	4
IV-61	Заповеди №№: РД-131 от 31.01.2019 г.; РД-260 от 15.03.2019 г.; РД-430 от 15.05.2019 г.; РД-1652 от 17.09.2019 г. и РД-1705 от 01.10.2019 г. на кмета на общината за провеждане на търгове с явно наддаване през 2019 г.	10
IV-62	Заповеди №№: РД-48 от 06.01.2020 г.; РД-944 от 06.07.2020 г.; РД-1554 от 05.10.2020 г.; РД-1553 от 05.10.2020 г. и РД-1572 от 13.10.2020 г. на кмета на общината за провеждане на търгове с явно наддаване през 2020 г.	10
IV-63	Справка № 14 изх. № ОХ-17-664 от 31.05.2021 г. за постъпили и дължими суми от наеми на имоти - собственост на Община Харманли за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г. (с Приложения №№ 1-10); Приложения №№ 1-7 за просрочени вземания от наеми и концесии - местни към 31.12.2019 г. /на електронен носител/	2 17 файла
IV-64	Обяснителна записка към справка за просрочените вземания и задължения към 31.12.2019 г. на Община Харманли и Справка за просрочени вземания и задължения на Община Харманли към 31.12.2019 г. /на електронен носител/	2 файла
IV-65	Справка № 15 изх. № ОХ-17-665 от 31.05.2021 г. за постъпили и дължими суми от наеми на имоти - собственост на Община Харманли за периода от 01.01.2020 г. до 31.12.2020 г. (с Приложения №№ 11-20). Приложения №№ 1-8 за просрочени вземания от наеми и концесии - местни към 31.12.2020 г. /на електронен носител/	2 18 файла
IV-66	Обяснителна записка към справка за просрочените вземания и задължения към 31.12.2020 г. на Община Харманли и Справка за просрочените вземания и задължения към 31.12.2020 г. на Община Харманли /на електронен носител/	2 файла
IV-67	Общ регистър за обекти и търгове през 2019 г. и през 2020 г. /на електронен носител/	2 файла
IV-68	Заповеди №№ РД-1714 от 04.10.2019 г. РД-249 от 24.01.2020 г. и РД-1620 от 29.10.2020 г. на кмета на общината за провеждането на търгове в с. Славяново и с. Бисер	3
IV-69	Заповед № РД-1604 от 21.10.2020 г. на кмета на общината	1
IV-70	Договор № 842 за наем за помещение с площ 16,32 кв.м и Декларация за получаване на Заповед № РД-1604 от 21.10.2020 г. на кмета на общината	5
IV-71	Справка изх. № ОХ-17-671 от 31.05.2021 г. за отдадените под наем имоти ЧОС през 2019 г. и 2020 г., подадени данъчни декларации и платени данъци за тях	2
IV-72	Справка изх. № ОХ-17-670 от 31.05.2021 г. за отдадените под наем имоти ПОС през 2019 г. и 2020 г., подадени данъчни декларации и платени данъци за тях	1
IV-73	Справка - извлечение за декларирани имоти общинска собственост /на електронен носител/	5 файла
IV-74	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински имоти (ниви) в землището на с. Преславец и в землището на с. Поляновоб; Заповед № РД-468 от 29.05.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	364 файла
IV-75	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински имоти (ниви), в землището на с. Коларово, с. Орешец, с. Рогозиново, с. Дрипчево и с. Доситеево, Заповед № РД-469 от 29.05.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	239 файла

IV-76	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински имоти (ниви) в землището на с. Изворово, Заповед № РД-495 от 31.05.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	278 файла
IV-77	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински имоти (ниви) в землището на с. Остър камък, Заповед № РД-496 от 31.05.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	272 файла
IV-78	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински имоти (ниви) в землището на с. Българин, Заповед № РД-516 от 04.06.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	255 файла
IV-79	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински имоти (ниви) в землището на с. Българин, , Заповед № РД-518 от 04.06.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	236 файла
IV-80	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински имоти (ниви) в землището на с. Овчарово, Заповед № РД-522 от 05.06.2019 г. на кмета на /на електронен носител/	276 файла
IV-81	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински имоти (ниви) в землището на с. Черепово, Заповед № РД-527 от 05.06.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	194 файла
IV-82	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински имоти (ниви) в землището на с. Браница и с. Изворово, Заповед № РД-1562 от 29.08.2019 г. на кмета на общината /на електронен носител/	351 файла
IV-83	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински имоти (ниви) в землището на с. Черепово, Заповед № РД-562 от 28.05.2020 г. на кмета на общината /на електронен носител/	159 файла
IV-84	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински имоти (ниви) в землището на с. Дрипчево, Заповед № РД-563 от 28.05.2020 г. на кмета на общината /на електронен носител/	261 файла
IV-85	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински имоти (ниви) в землището на с. Дрипчево, Заповед № РД-564 от 28.05.2020 г. на кмета на /на електронен носител/	290 файла
IV-86	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински имоти (ниви) в землището на с. Доситеево, Заповед № РД-569 от 29.05.2020 г. на кмета на общината /на електронен носител/	312 файла
IV-87	Досие за провеждане на търг с явно наддаване за отдаване под наем на общински имоти (ниви) в землището на с. Поляново, Заповед № РД-591 от 02.06.2020 г. на кмета на общината /на електронен носител/	242 файла
IV-88	Досие на търг по Заповед № РД-595 от 03.06.2020 г. на кмета на общината за отдаване под наем на земеделски земи - ниви /на електронен носител/	171 файла
IV-89	Досие на търг по Заповед № РД-596 от 03.06.2020 г. на кмета на общината за отдаване под наем на земеделски земи - ниви /на електронен носител/	98 файла
IV-90	Досие на търг по Заповед № РД-601 от 04.06.2020 г., на кмета на общината за отдаване под наем на земеделски земи - ниви /на електронен носител/	312 файла
IV-91	Досие на търг по Заповед № РД-454 от 28.04.2020 г. на кмета на общината за отдаване под наем на язовири /на електронен носител/	59 файла
IV-92	Досие на търг по Заповед № РД-1350 от 17.08.2020 г. на кмета на общината за отдаване под наем на язовири /на електронен носител/	33 файла
IV-93	Констативен протокол № 1 от 25.10.2021 г. - отдаване под наем на земеделски земи (ниви по чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ) след провеждане на публичен търг с правната рамка и договорите; при изпълнение на договорите за наем на имоти - общинска собственост през 2019 г.	5
IV-94	Констативен протокол № 2 от 25.10.2021 г. - отдаване под наем на земеделски земи (ниви по чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ) след провеждане на публичен търг с правната рамка и договорите; при изпълнение на договорите за наем на имоти - общинска собственост през 2019 г.	6

IV-95	Констативен протокол № 3 от 25.10.2021 г. - отдаване под наем на земеделски земи (ниви по чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ) след провеждане на публичен търг с правната рамка и договорите; при изпълнение на договорите за наем на имоти - общинска собственост през 2020 г.	4
IV-96	Констативен протокол № 4 от 25.10.2021 г. - отдаване под наем на земеделски земи (ниви по чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ) след провеждане на публичен търг с правната рамка и договорите; при изпълнение на договорите за наем на имоти - общинска собственост през 2020 г.	3
IV-97	Констативен протокол № 6 от 06.10.2021 г. - отдаване под наем на земеделски земи чрез провеждане на публичен търг (ниви по чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ и язовири)	5
IV-98	Заповеди №№: РД-468 от 29.05.2019 г.; РД-469 от 29.05.2019 г.; РД-495 от 31.05.2019 г.; РД-496 от 31.05.2019 г.; РД-516 от 04.06.2019 г.; РД-518 от 04.06.2019 г.; РД-522 от 05.06.2019 г.; РД-527 от 05.06.2019 г. и РД-1562 от 29.08.2019 г. на кмета на общината за провеждане на търгове с явно наддаване	19
IV-99	Заповеди №№: РД-562 от 28.05.2020 г.; РД-563 от 28.05.2020 г.; РД-564 от 28.05.2020 г.; РД-569 от 29.05.2020 г. и РД-591 от 02.06.2020 г. на кмета на общината за провеждане на търгове с явно наддаване	11
IV-100	Заповеди № РД-890 от 05.07.2019 г. и № РД-889 от 05.07.2019 г. на кмета на общината за назначаване на комисии	2
IV-101	Договор № 602 от 08.07.2019 г. с Декларация за получаване на Заповед № РД-599 от 19.06.2019 г. на кмета на общината и Протокол за предаване на имот - общинска собственост; Договор № 608 от 08.07.2019 г. с Декларация за получаване на Заповед № РД-606 от 19.06.2019 г. на кмета на общината и Протокол за предаване на имот - общинска собственост; Договор № 717 от 09.09.2019 г. с Декларация за получаване на 16 бр. заповеди на кмета на общината и Протокол за предаване на имот - общинска собственост	23
IV-102	Договор № 675 от 07.07.2020 г. с Декларация за получаване на заповеди на кмета на общината и Протокол за предаване на имот - общинска собственост; Договор № 676 от 07.07.2020 г. с Декларация за получаване на заповеди на кмета на общината и Протокол за предаване на имот - общинска собственост; Договор № 670 от 07.07.2020 г. с Декларация за получаване на заповеди на кмета на общината и Протокол за предаване на имот - общинска собственост; Договор № 671 от 07.07.2020 г. с Декларация за получаване на заповеди на кмета на общината и Протокол за предаване на имот - общинска собственост; Договор № 672 от 07.07.2020 г. с Декларация за получаване на заповеди на кмета на общината и Протокол за предаване на имот - общинска собственост; Договор № 735 от 24.07.2020 г. с Декларация за получаване на заповеди на кмета на общината и Протокол за предаване на имот - общинска собственост	46
IV-103	Разпечатка партида Договор № 716 от 22.07.2020 г.	1
IV-104	Разпечатка партида Договор № 720 от 22.07.2020 г.	1
IV-105	Разпечатка партида Договор № 726 от 22.07.2020 г.	1
IV-106	Разпечатка партида Договор № 729 от 22.07.2020 г.	1
IV-107	Разпечатка партида Договор № 728 от 22.07.2020 г.	1
IV-108	Разпечатка партида Договор № 725 от 22.07.2020 г.	1
IV-109	Разпечатка партида Договор № 763 от 22.07.2020 г.	1
IV-110	Досие на публичен търг по Заповед № РД-187 от 11.02.2019 г. на кмета на общината за поставяне на преместваеми обекти от градското обзавеждане /на електронен носител/	28 файла
IV-111	Досие на публичен търг по Заповед № РД- 240 от 08.03.2019 г. на кмета на общината за поставяне на преместваеми обекти от градското обзавеждане /на електронен носител/	17 файла

IV-112	Досие на публичен търг по Заповед № РД- № 641 от 28.05.2019 г. на кмета на общината за поставяне на премествaеми обекти от градското обзавеждане /на електронен носител/	16 файла
IV-113	Досие на публичен търг по Заповед № 642 от 21.06.2019 г. на кмета на общината за поставяне на премествaеми обекти от градското обзавеждане /на електронен носител//	20 файла
IV-114	Досие на публичен търг по Заповед № РД- № 49 от 06.01.2020 г. на кмета на общината за поставяне на премествaеми обекти от градското обзавеждане /на електронен носител/	23 файла
IV-115	Досие на публичен търг по Заповед № РД-871 от 04.07.2019 г. на кмета на общината за отдаване под наем на мери, пасища и ливади /на електронен носител/	150 файла
IV-116	Решение № 689 от 29.04.2015 г. общинския съвет, Пазарна оценка от 2015 г. и таблици за оценки на мери, пасища и ливади (приложения към тях) /на електронен носител/	23 файла
IV-117	Въпроси вх. № ОХ-17-924 от 04.08.2021 г. и отговори изх. № ОХ-17-924 (1) от 04.08.2021 г.	7
IV-118	Досиета договори за отдаване под наем на мери, пасища и ливади през 2019 г. /на електронен носител/	105 файла
IV-119	Досиета договори за отдаване под наем на мери, пасища и ливади през 2020 г. /на електронен носител/	249 файла
IV-120	Констативен протокол № 5 от 06.10.2021 г. - отдаване под наем на мери пасища и ливади - общинска собственост без търг, по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ	2
IV-121	Разпечатка на партида по Договор № 528 от 29.05.2019 г.	1
IV-122	Разпечатка на партида по Договор № 552 от 31.05.2019 г.	1
IV-123	Справка № 6 изх. № ОХ-17-656 от 31.05.2021 г. за отдадени под наем имоти - общинска собственост без търг или конкурс в Община Харманли за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	79
IV-124	Досие на Договор № 699 от 30.08.2019 г.	11 файла
IV-125	Досиета на Договори №№ 152 от 18.01.2019 г., 196 от 01.02.2019 г.; 197 от 01.02.2019 г.; 198 от 01.02.2019 г.; 200 от 01.02.2019 г.; 203 от 01.02.2019 г.; 204 от 01.02.2019 г.; 212 от 01.02.2019 г.; 219 от 01.02.2019 г.; 312 от 20.02.2019 г. за отдаване под наем без публичен търг на земеделски земи по чл. 37 в, ал.10 от ЗСПЗЗЗ /на електронен носител/	27 файла
IV-126	Досиета Договори №№: 85 от 24.01.2020 г.; 89 от 24.01.2020 г.; 119 от 27.01.2020 г.; 156 от 28.01.2020 г.; 174 от 28.01.2020 г.; 214 от 31.01.2020 г.; 293 от 06.02.2020 г.; 294 от 06.02.2020 г.; 496 от 31.03.2020 г.; 497 от 31.03.2020 г. за отдаване под наем без публичен търг на земеделски земи по чл. 37 в, ал.10 от ЗСПЗЗЗ /на електронен носител/	60 файла
IV-127	Констативен протокол от 04.10.2021 г. - отдаване под наем на земеделски земи по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ - 2019 г.	2
IV-128	Констативен протокол от 25.10.2021 г. - отдаване под наем на земеделски земи по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ - 2020 г.	2
IV-129	Справка № 7 изх. № ОХ-17-657 от 31.05.2021 г. за отдадените под наем жилища - общинска собственост в Община Харманли за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	4
IV-130	Досие на Договор № 373 от 08.03.2019 г. за отдаване под наем на общинско жилище /на електронен носител/	15 файла
IV-131	Досие на Договор № 469 от 15.04.2019 г. за отдаване под наем на общинско жилище /на електронен носител/	15 файла
IV-132	Досие на Договор № 475 от 17.04.2019 г. за отдаване под наем на общинско жилище /на електронен носител/	16 файла
IV-133	Досие на Договор № 688 от 23.08.2019 г. за отдаване под наем на общинско жилище /на електронен носител/	15 файла

IV-134	Досие на Договор № 765 от 09.12.2019 г. за отдаване под наем на общинско жилище /на електронен носител/	20 файла
IV-135	Досие на Договор № 766 от 09.12.2019 г. за отдаване под наем на общинско жилище /на електронен носител/	15 файла
IV-136	Досие на Договор № 831 от 28.10.2020 г. за отдаване под наем на общинско жилище /на електронен носител/	15 файла
IV-137	Справки за задължения между две дати от 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г. - наем сгради/помещения, наем жилища, с платежни нареждания /на електронен носител/	6 файла
IV-138	Справки за задължения между две дати от 01.01.2020 г. до 31.12.2020 г.- наем сгради/помещения, наем жилища, с платежни нареждания /на електронен носител/	6 файла
IV-139	Констативен протокол от 06.11.2021 г. - заплащане на: данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите - частна общинска собственост; такса за битови отпадъци за имотите - публична общинска собственост; такса за битови отпадъци за имотите - отдадени под наем	2
IV-140	Обяснителна записка към справка за просрочените вземания и задължения към 31.12.2018 г. на Община Харманли и Справка за просрочени вземания и задължения на Община Харманли към 31.12.2018 г. със общо 7 приложения /на електронен носител/	9 файла
IV-141	Досие на Договор № 528 от 26.03.2018 г. /на електронен носител/	4 файла
IV-142	Констативен протокол от 25.10.2021 г. - планиране и реализирането на приходи по бюджета на общината; несъбрани вземания и предприети действия за събиране на просрочени вземания от наеми на имоти-общинска собственост към 31.12.2019 г.	4
IV-143	Досие на Договор № 599 от 31.05.2018 г. за наем /на електронен носител/	4 файла
IV-144	Досие на Договор № 10 от 03.02.1997 г. за наем /на електронен носител/	3 файла
IV-145	Досие на Договор № 463 от 12.04.2019 г. за наем /на електронен носител/	4 файла
IV-146	Досие на Договор № 133 от 17.12.2001 г. за наем /на електронен носител/	2 файла
IV-147	Досие на Договор № 221 от 21.05.2014 г. за наем /на електронен носител/	5 файла
IV-148	Досие на Договор № 254 от 09.05.2013 г. за наем /на електронен носител/	5 файла
IV-149	Досие на Договор № 574 от 24.06.2016 г. за наем /на електронен носител/	2 файла
IV-150	Досие на Договор № 576 от 24.06.2016 г. за наем /на електронен носител/	2 файла
IV-151	Досие на Договор № 566 от 11.04.2018 г. за наем /на електронен носител/	4 файла
IV-152	Досие на Договор № 773 от 06.08.2020 г. за наем /на електронен носител/	3 файла
IV-153	Констативен протокол – планиране и реализиране на приходи по бюджета на общината; несъбрани вземания и предприети действия за събиране на просрочени вземания от наеми на имоти-общинска собственост към 31.12.2020 г.	4
IV-154	Досие на Договор № 31 от 01.11.2004 г. за наем /на електронен носител/	4 файла
IV-155	Досие на Договор № 406 от 28.02.2020 г. за наем /на електронен носител/	3 файла
IV-156	Досие на Договор № 361 от 01.08.2013 г. за наем /на електронен носител/	3 файла

IV-157	Досие на Договор № 716 от 07.09.2016 г. за наем /на електронен носител/	3 файла
IV-158	Досие на Договор № 392 от 12.07.2017 г. за наем /на електронен носител/	3 файла
IV-159	Досие на Договор № 4 от 08.10.2003 г. за аренда /на електронен носител/	2 файла
IV-160	Досие на Договор № 666 от 12.07.2018 г. за наем /на електронен носител/	3 файла
IV-161	Досие на Договор № 503 от 18.04.2016 г. за наем собственост /на електронен носител/	4 файла
IV-162	Досие на Договор № 3 от 29.01.2007 г. за наем /на електронен носител/	5 файла
IV-163	Справка изх. № ОХ-17-653 от 31.05.2021 г. за разпореждане (продажба, право на строеж, право на ползване, надстрояване и/или пристрояване) с имоти и вещи, общинска собственост чрез търг или конкурс в Община Харманли за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	3
IV-164	Справка изх. № ОХ-17-652 от 31.05.2021 г. за разпореждане (продажба, право на строеж, прекратяване на съсобственост, право на ползване, надстрояване и/или пристрояване, замяна, дарение) с имоти, общинска собственост без търг или конкурс в Община Харманли за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	5
IV-165	Досие на разпоредителна сделка-продажба на нежилищни имоти с търг, открита със Заповед № РД- 314 от 09.04.2019 г. /на електронен носител/	24 файла
IV-166	Досие на разпоредителна сделка - продажба на нежилищни имоти с търг, открита със Заповед № РД- 1701 от 30.09.2019 г. /на електронен носител/	21 файла
IV-167	Досие на разпоредителна сделка - продажба на нежилищни имоти с търг, открита със Заповед № РД- 943 от 06.07.2020 г. /на електронен носител/	25 файла
IV-168	Досие на разпоредителна сделка - продажба на нежилищни имоти без търг- Договор № 489 от 30.04.2019 г. /на електронен носител/	14 файла
IV-169	Досие на разпоредителна сделка - продажба на нежилищни имоти без търг - Договор № 570 от 13.06.2019 г. /на електронен носител/	11 файла
IV-170	Досие на разпоредителна сделка - продажба на нежилищни имоти без търг - Договор № 851 от 30.11.2019 г. /на електронен носител/	11 файла
IV-171	Досие на разпоредителна сделка - продажба на нежилищни имоти без търг - Договор № 784 от 24.08.2020 г. /на електронен носител/	12 файла
IV-172	Досие на разпоредителна сделка - продажба на нежилищни имоти без търг - Договор № 850 от 25.11.2020 г. /на електронен носител/	24 файла
IV-173	Досие на разпоредителна сделка - продажба на нежилищни имоти без търг - Договор № 26 от 22.01.2020 г. /на електронен носител/	14 файла
IV-174	Досие на разпоредителна сделка - продажба на нежилищни имоти без търг - Договор № 654 от 30.06.2020 г. /на електронен носител/	13 файла
IV-175	Досие на разпоредителна сделка - дарение на нежилищни имоти - Договор от 26.06.2020 г. /на електронен носител/	10 файла
IV-176	Констативен протокол от 08.09.2021 г. за проверка за установяване степента на съответствие на процеса по разпореждане (продажба) с имоти-общинска собственост с търг и без търг	2
IV-177	Констативен протокол от 25.10.2021 г. - разпореждане (продажба) с имоти-общинска собственост с търг и без търг	1
IV-178	Справка изх. № ОХ-17-674 от 31.05.2021 г. за възложени концесии от Община Харманли за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г. и изпълнение на концесионни договори през 2019 г. и 2020 г. по концесии, възложени преди 01.01.2019 г.	1
IV-179	Досие на Договор за концесия „Доизграждане и експлоатация на два броя тенис - кортове и прилежащ терен в Градски парк“ /на електронен носител/	30 файла

IV-180	Досие на договор за концесия „Доизграждане и експлоатация на два броя тенис - кортове и прилежащ терен в Градски парк“ гр. Харманли**,** сключен от Община Харманли на 01.07.1999 г. /на електронен носител/	17 файла
IV-181	Заповед № РД-1549 от 23.09.2021 г. за определяне на длъжностно лице /на електронен носител/	1 файл
IV-182	Констативен протокол от 06.10. 2021 г. за изпълнение на концесионни договори	2
IV-183	Протоколи от 25.10.2021 г. за резултатите от проведено финално обсъждане с представители на одитирания обект - седем броя	67
Община Ямбол		
V-1	Справка изх. № 2801-15345/19.07.2021 г. за ръководните длъжностни лица в Община Ямбол за периода 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	3
V-2	Справка изх. № 2801-15332/19.07.2021 г. за съставените актове за общинска собственост за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	20
V-3	Справка изх. № 2801-15334/19.07.2021 г. за общинските имоти с променено предназначение в община Ямбол за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	1
V-4	Справка изх. № 2801-22221/21.10.2021 г. за влезли в сила подробни устройствени планове за имоти-общинска собственост и съставени актове за общинска собственост в Община Ямбол за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	2
V-5	Справка изх. № 2801-22219/21.10.2021 г. за актуване на имоти-общинска собственост при влязла в сила кадастрална карта (Заповед № РД-18-39/30.08.2005 г. на директора на АК) в кв. Бенковски (87374.521) на град Ямбол за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	2
V-6	Справка изх. № 2801-15330/19.07.2021 г. за застраховане на застроени имоти– общинска собственост за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	7
V-7	Справка изх. № 2801-15327/19.07.2021 г. за отдадените под наем нежилищни имоти общинска собственост след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс в Община Ямбол за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	7
V-8	Справка изх. № 2801-15329/19.07.2021 г. за отдадени под наем имоти - общинска собственост без търг или конкурс в Община Ямбол за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	16
V-9	Справка изх. № 2801-15326/19.07.2021 г. за отдадените под наем общински жилища за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	7
V-10	Справка изх. № 2801-15342/19.07.2021 г. за разпореждане (продажба, право на строеж, право на ползване, надстрояване и/или пристрояване) с имоти и вещи, общинска собственост чрез търг или конкурс в Община Ямбол за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	9
V-11	Справка изх. № 2801-15341/19.07.2021 г. за разпореждане (продажба, право на строеж, прекратяване на съсобственост, право на ползване, надстрояване и/или пристрояване, замяна, дарение) с имоти, общинска собственост без търг или конкурс в Община Ямбол за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2020 г.	9
V-12	Длъжностни щатни разписания	13
V-13	Отчет за касово изпълнение на бюджета за 2019 г.; Отчет за касово изпълнение на бюджета за 2020 г.	24
V-14	НРПУРОИ, приета с Решение № 11/1996 г., в сила от 01.01.1997 г., посл. изм. с Решение на ЯАС № 24/03.02.2017г., в сила от 21.02.2017г., отм. с Решение № 11-2/13.08.2020 г. на общински съвет, в сила от 08.09.2020 г.); Базисни наемни цени за отдаване под наем на общински имоти, в сила от 2013 г.; Решение № 42-12/28.02.2019 г. за актуализация на базисни наемни цени за отдаване под наем на общински имоти; Решение № 6-4/27.02.2020 г. за актуализация на базисни наемни цени за отдаване под наем на общински имоти; Решение № 8-19/28.05.2020 г. за актуализация на базисни наемни цени за отдаване под наем на общински имоти; Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (приета с Решение № 11-2/13.08.2020 г. на общински съвет, в сила от 08.09.2020 г.)	67

V-15	НРУРОЖ (приета с Решение № 14/11.02.2005 г., в сила от 23.02.2005 г., посл. изм. с Решение № 63/13.03.2018 г. по адм. д. № 30/2018 г. на ЯАС); Наредба за реда за управление и разпореждане с общински жилища (приета с Решение № 14/11.02.2005 г., в сила от 23.02.2005 г., посл. изм. с Решение № 44/06.03.2019г. по адм. д. № 24/2019г. на ЯАС, в сила от 22.03.2019 г.); Решение № 33-20/26.03.2014 г. на общински съвет; Методика за определяне на наемната цена на общински жилищни имоти (Приложение № 1) към наредбата; Решение № 44/ 06.03.2019г. по адм. д. № 24/2019г. на ЯАС; НРУРОЖ (приета с Решение № 23-20/22.04.2021 г., в сила от 17.05.2021 г.)	46
V-16	Наредба за разполагане на премествaеми обекти на територията на Община Ямбол (приета с Решение № 11-1/19-25.11.2004 г., посл. изм. Решение № 123/03.11.2016 г. по адм. д № 156/16 г., в сила от 19.04.2018 г.), Решение № 11-1/ 19-25.11.2004 г., посл. изм. Решение № 123/03.11.2016 г. по адм. д. № 156/16 г.	15
V-17	НОАМТЦУ (изм. с Решение № 65/28.04.2017 г. по адм. д. № 35/2017 ЯАС, в сила от 16.07.2018 г., изм. и доп. с Решение XXXVI-12/05.09.2018 г., в сила от 25.09.2018 г., изм, с Решение XL-6/28.12.2018г., в сила от 01.02.2019 г., изм. с Решение V-7/30.01.2020 г., в сила от 07.02.2020 г., изм. с Решение VI-6/ 27.02.2020 г., в сила от 24.03.2020 г., изм. с Решение XIII-4/29.10.2020 г. и Решение XIV-1/ 26.11.2020г., в сила от 10.12.2020 г.) Декларация за идентичност на информацията /на електронен носител/	CD + 4
V-18	Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2014 г.– 2020 г. на Община Ямбол /на електронен носител/	CD
V-19	Годишна програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост за 2019 г., приета с Решение № 41-1/31.01.2019 г. на общинския съвет; Годишна програма за 2020 г., приета с Решение № 5-5/30.01.2020 г. на общинския съвет; Годишна програма за 2021 г., приета с Решение № 18-3/28.01.2021 г. на общинския съвет /на електронен носител/	CD
V-20	УПОА за 2019 г.; Решение № 49-4/29.08.2019 г. на общински съвет за промяна в структурата на общинска администрация гр. Ямбол; УПОА за 2020 г.; Решение № 11-13/13.08.2020 г. на общински съвет за промяна в структурата на общинска администрация гр. Ямбол; СФУК /на електронен носител/	CD
V-21	Констативен протокол за актовете на общинския съвет и вътрешните актове на кмета на общината по управление и разпореждане с имоти–общинска собственост	3
V-22	АЧОС № 2339/30.01.2019 г. за ПИ 87374.540.306.1.4; писмо изх. № 2801-01784/31.01.2019 г. до АВп; писмо изх. № 2801-02320/07.02.2019 г. до СГКК; извлечение от регистър; стар АЧОС № 55/10.03.1999 г.; досие на имота	8
V-23	АПОС № 2349/25.02.2019 г. за ПИ 87374.531.229; писмо изх. № 2801-03434/25.02.2019 г. до АВп; писмо изх. № 2801-03827/01.03.2019 г. до СГКК; извлечение от регистър; стар АПОС № 203/12.04.2001 г.; досие на имота	8
V-24	АПОС № 2360/15.03.2019 г. за ПИ 87374.541.14; писмо изх. № 2801-04778/15.03.2019 г. до АВп; писмо изх. № 2801-05397/25.03.2019 г. до СГКК; извлечение от регистър; стар АПОС № 202/10.04.2001 г.; досие на имота	8
V-25	АЧОС № 2367/13.05.2019 г. за ПИ 87374.531.212; писмо изх. № 2801-08726/14.05.2019 г. до АВп; писмо изх. № 2801-09007/17.05.2019 г. до СГКК; извлечение от регистър; досие на имота	6
V-26	АЧОС № 2380/10.06.2019 г. за ПИ 87374.522.219 ; писмо изх. № 2801-10766/11.06.2019 г. до АВп; писмо изх. № 2801-11108/14.06.2019 г. до СГКК; извлечение от регистър; досие на имота	6
V-27	АЧОС № 2387/12.06.2019 г. за ПИ 87374.523.287 ; писмо изх. № 2801-11482/20.06.2019 г. до АВп; писмо изх. № 2801-11940/27.06.2019 г. до СГКК; извлечение от регистър; досие на имота	6
V-28	АЧОС № 2399/12.06.2019 г. за ПИ 87374.523.302 ; писмо изх. № 2801-11478/20.06.2019 г. до АВп; писмо изх. № 2801-11940/27.06.2019 г. до СГКК; извлечение от регистър; досие на имота	6

V-29	АПОС № 2408/12.06.2019 г. за ПИ 87374.528.363.1, двуетажна сграда – детско заведение; писмо изх. № 2801-11465/20.06.2019 г. до АВп; писмо изх. № 2801-11940/27.0362019 г. до СГКК; извлечение от регистър; стар АПОС № 137/10.05.2000 г.; досие на имота	8
V-30	АЧОС № 2432/30.07.2019 г. за ПИ 87374.513.3; писмо изх. № 2801-14361/31.07.2019 г. до АВп; писмо изх. № 2801-15085/12.08.2019 г. до СГКК; извлечение от регистър; стар АЧОС № 838/17.02.2003 г. досие на имота	8
V-31	АЧОС № 2433/30.07.2019 г. за ПИ 87374.513.44; писмо изх. № 2801-14362/31.07.2019 г. до АВп; писмо изх. № 2801-15085/12.08.2019 г. до СГКК; извлечение от регистър; стар АЧОС № 838/17.02.2003 г.; досие на имота	8
V-32	АПОС № 2497/05.02.2020 г. за ПИ 87374.542.138; писмо изх. № 2801-02944/07.02.2020 г. до АВп; писмо изх. № 2801-03664/18.02.2020 до СГКК; извлечение от регистър; досие на имота	6
V-33	АПОС № 2520/20.03.2020 г. за ПИ 87374.22.150; писмо изх. № 2801-06352/23.03.2020 г. до АВп; писмо изх. № 2801-07099/07.04.2020 г. до СГКК; извлечение от регистър; стар АЧОС № 1115/03.11.2004 г. досие на имота	8
V-34	АЧОС № 2553/02.;04.2020 за ПИ 87374.529.231; писмо изх. № 2801-06966/03.04.2020 г. до АВп; писмо изх. № 2801-08420/15.04.2020 г. до СГКК; извлечение от регистър; досие на имота	6
V-35	АЧОС № 2576/19.05.2020 г. за ПИ 87374.528.162; писмо изх. № 2801-11172/20.05.2020 г. до АВп; писмо изх. № 2801-11535/28.05.2020 г. до СГКК; извлечение от регистър; досие на имота	6
V-36	АЧОС № 2591/20.05.2020 г. за ПИ 87374.522.181; писмо изх. № 2801-11264/21.05.2020 г. до АВп; писмо изх. № 2801-11535/28.05.2020 г. до СГКК; извлечение от регистър; досие на имота	6
V-37	АЧОС № 2611/27.05.2020 г. за ПИ 87374.549,171; писмо изх. № 2801-11615/28.05.2020 г. до АВп; писмо изх. № 2801-12045/04.06.2020 г. до СГКК; извлечение от регистър; досие на имота	6
V-38	АЧОС № 2633/15.06.2020 г. за ПИ 87374.521.49; писмо изх. № 2801-12924/16.06.2020 г. до АВп; писмо изх. № 2801-14423/06.07.2020 г. до СГКК; извлечение от регистър; досие на имота	6
V-39	АЧОС № 2711/03.11.2020 г. за ПИ 87374.542.134; писмо изх. № 2801-24406/09.11.2020 г. до АВп; писмо изх. № 2801-25431/19.11.2020 г. до СГКК; извлечение от регистър; досие на имота	6
V-40	АЧОС № 2726/12.11.2020 г. за ПИ 87374.523.179; писмо изх. № 2801-24869/13.11.2020 г. до АВп; писмо изх. № 2801-25432/19.11.2020 г. до СГКК; извлечение от регистър; досие на имота	6
V-41	АЧОС № 2756/16.12.2020 г. за ПИ 87374.522.120; писмо изх. № 2801-27991/18.12.2020 г. до АВп; писмо изх. № 2801-28561/29.12.2020 г. до СГКК; извлечение от регистър; досие на имота	6
V-42	Констативен протокол за съставени АОС	4
V-43	Регистър за ЧОС и ПОС	5
V-44	Длъжностни характеристики	6
V-45	Решение №44/24.04.2019 г. на Общинския съвет – Ямбол; АЧОС № 2423/23.07.2019 г. за ПИ 8374.520.171; АЧОС № 2424/23.07.2019 г. за ПИ 8374.520.172; АЧОС № 2427/23.07.2019 г. за ПИ 8374.520.178; АЧОС № 2426/23.07.2019 г. за ПИ 8374.520.177; АЧОС № 2425/23.07.2019 г. за ПИ 8374.520.176; Извлечение от главен регистър за ЧОС; АЧОС № 2770/03.02.2021 г. за ПИ 8374.549.102; Извлечение от главен регистър за ЧОС; Заповед № ТУ/02-00074/12.10.2020 г. за влязъл в сила – ПРЗ - Музей на бойната слава, гр. Ямбол; Заявление Вх. № 01-321591-14.06.2021 г. за изменение в КК и КР на гр. Ямбол; Заповед № ТУ/02-00083/06.11.2020 г. за изменение на ПУП – ПРЗ на УПИ V и УПИ IX, кв.79 по ПУП на гр. Ямбол –ЦГЧ-Регионален исторически музей, гр. Ямбол; Заявление Вх. № 01-321500-14.06.2021 г. за изменение в КК и КР на гр. Ямбол	28

V-46	Пълномощни № РД/04-00034/23.04.2020 г. и № РД/04-00035/23.04.2020 г. за подаване на документи	2
V-47	Протокол № 9/25.06.2020 г. на общинския съвет; АПОС № 2272/20.09.2018 г. за ПИ 87374.525.3; АЧОС № 2682/26.10.2020 г. за ПИ 87374.525.3; Протокол № 12/24.09.2020 г. на общинския съвет; АПОС № 1823/25.11.2013 г. за ПИ 87374.546.42; АЧОС № 2683/26.10.2020 г. за ПИ 87374.546.42; Извлечение от главен регистър за ЧОС и ПОС	22
V-48	Констативен протокол за застраховане на имоти-общинска собственост	7
V-49	Решение № 33-16/27.02.2018 г. на общинския съвет; Заповед № РД/02-00070/28.01.2019 г. за търг с тайно наддаване на нежилищни имоти с тръжна документация; Публикувана обява за търг; Оферта за участие в търг; Протокол № 2/15.02.2019 г. за резултати от търга; Заповед № ОС/07-00004/20.02.2019 г. за спечелил търга; Договор № 3539/15.03.2019 г.; АОС № 1958/02.12.2015 г.; Извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем; Извлечение платена такса за битови отпадъци за 2019 г. и 2020 г.	38
V-50	Решение № 47-8/26.06.2019 г. на общинския съвет; Заповед № РД/02-00514/28.06.2019 г. за търг с тайно наддаване с тръжна документация; Справка изх. № 54/19.06.2019 г. от ОП „Общински пазари“; обява за търг; Оферти; Протокол № 1/18.07.2019 г. за резултати от търга; Протоколи № 9-№ 25 от 18.07.2019 г. за резултати от търга; Заповеди № ОС/04-00050/29.07.2019 г., № ОС/04-00040/29.07.2019 г. , № ОС/04-00036/29.07.2019 г., № ОС/04-00037/29.07.2019 г., № ОС/04-00058/29.07.2019 г., № ОС/04-00039/29.07.2019 г., № ОС/04-00041/29.07.2019 г., № ОС/04-00044/29.07.2019 г., № ОС/04-00046/29.07.2019 г., № ОС/04-00058/29.07.2019 г. , № ОС/04-00057/29.07.2019 г., № ОС/04-00056/29.07.2019 г., № ОС/04-00055/29.07.2019 г., № ОС/04-00054/29.07.2019 г., № ОС/04-00053/29.07.2019 г. , № ОС/04-00052/29.07.2019 г., № ОС/04-00051/29.07.2019 г. на кмета на общината; Договори № 3592/19.08.2019 г., № 3589/16.08.2019 г., №3574/15.08.2019 г., № 3587/16.08.2019 г., № 3539/20.08.2019 г., № 3578/15.08.2019 г., № 3597/29.08.2019 г., № 3577/15.08.2019 г., № 3591/19.08.2019 г., № 3590/19.08.2019 г., № 3576/15.08.2019 г., № 3594/23.08.2019 г., № 3588/16.08.2019 г., № 3579/15.08.2019 г., № 3585/16.08.2019 г., № 3595/26.08.2019 г., № 3598/29.08.2019 г.; извлечения от ИМЕОН за платени наеми; Решение № 8-16/28.05.2020 г. на общинския съвет; Решение за обявяване на извънредно положение – ДВ, бр. 22/13.03.2020 г; Решение на МС № 325/14.05.2020 за обявяване на извънредна епидемична обстановка; АОС № 123/09.03.2000 г.	374
V-51	Решение № 5-10/30.01.2020 г. на общинския съвет; Заповед № РД/02-00165/20.02.2020 г. за търг с тайно наддаване с тръжна документация; Публикувана обява за търг; Оферти за участие в търг - 3 бр.; Протокол № 1/12.03.2020 г. за резултати от търга; Протокол № 2/12.03.2020 г. за резултати от търга; Заповеди № ОС/07-00009/18.03.2020 г. и № ОС/07-00010/18.03.2020 г. за спечелил търга; Договор № 3643/03.06.2020 г., АОС № 626/10.07.2002 г., извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем и платена такса за битови отпадъци за 2020 г.; Договор № 3644/11.06.2020 г., разрешително, извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем	69
V-52	Заповед № РД/02-00351/23.04.2020 г. за търг с тайно наддаване с тръжна документация; Публикувана обява за търг; Оферта за участие в търг; Протокол № 1/14.05.2020 г. за резултати от търга; Заповед № ОС/04-00022/20.05.2020 г. за спечелил търга; Договор № 3647/15.06.2020 г., извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем	35
V-53	Решение № 8-14/28.05.2020 г. на общинския съвет; Заповед № РД/02-00485/11.06.2020 г. за търг с тайно наддаване с тръжна документация; Обява за търг; Оферта за участие в търг; Протокол № 1/02.07.2020 г. за резултати от търга; Заповед № ОС/04-00039/07.07.2020 г. за спечелил търга; Договор № 3655/03.08.2020 г., АОС № 1715/15.02.2012 г. и извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем;	37
V-54	Констативен протокол за отдадени под наем нежилищни имоти на търг	5

V-55	Решение № 7-23/15.04.2020 г. на общинския съвет за отдаване под наем на земеделски земи; Заповед № РД/02-00348/22.04.2020 г. за търг с тайно наддаване с тръжна документация; обява за търг; Оферта за участие в търг; Протокол № 1/28.05.2020 г. за резултати от търга; Протокол № 2/28.05.2020 г. за резултати от търга; Заповед №ОС/07-00012/02.06.2020 г.; Договор № 3651/26.06.2020 г.; АОС № 104/29.12.1999 г. и АОС № 103/29.12.1999 г.	35
V-56	Решения№ 9-9/25.06.2020 г. и № 8-19/28.05.2020 г. на общинския съвет; Заповед № РД/02-00560/08.07.2020 г. за търг с явно наддаване с тръжна документация; заявления за участие; Протоколи от №№ от 1 до 12 от 10.08.2020 г. за резултатите от търга; Заповеди № ОС/07-00014/13.08.2020 г., № ОС/07-00016/13.08.2020 г. , № ОС/07-00018/13.08.2020 г., № ОС/07-00019/13.08.2020 г., № ОС/07-00020/13.08.2020 г., № ОС/07-00021/13.08.2020 г., № ОС/07-00023/13.08.2020 г., № ОС/07-00027/13.08.2020 г., № ОС/07-00025/13.08.2020 г., № ОС/07-00031/13.08.2020 г., № ОС/07-00030/13.08.2020 г., № ОС/07-00029/13.08.2020 г., № ОС/07-00028/13.08.2020 г., № ОС/07-00026/13.08.2020 г., № ОС/07-00022/13.08.2020 г., № ОС/07-00024/13.08.2020 г., № ОС/07-00015/13.08.2020 г., № ОС/07-00017/13.08.2020 г.; Договор № 3668/31.08.2020 г., платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС №110/29.12.1999 г.; Договор № 3669/31.08.2020 г. и платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС №111/29.12.1999 г.; Договор № 3670/31.08.2020 г. и платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС № 95/29.12.1999 г.; Договор № 3658/28.08.2020 г. и платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС № 1131/09.11.2004 г.; Договор № 3659/28.08.2020 г. и платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС № 1403/11.05.2007 г.; Договор № 3671/31.08.2020 г. и платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС № 90/28.12.1999 г.; Договор № 3672/ 31.08.2020 г. и платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС № 91/29.12.1999 г.; Договор № 3660/28.08.2020 г. и платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС № 92/ 29.12.1999 г.; Договор № 3673/31.08.2020 г. и платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС №99/29.12.1999 г.; Договор № 3661/28.08.2020 г. и платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС №89/29.12.1999 г.; Договор № 3674/31.08.2020 г. и платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС №1402/11.05.2007 г.; Договор № 3675/31.08.2020 г. и платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС № 1153/07.02.2005 г.; Договор № 3665/28.08.2020 г. и платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС №1144/08.12.2004 г.; Договор № 3663/28.08.2020 г., платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС № 88/29.12.1999 г.; Договор № 3666/28.08.2020 г., платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС №1130/09.11.2004 г.; Договор № 3667/28.08.2020 г., платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС № 1133/09.11.2004 г.; Договор № 3676/31.08.2020 г., платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС №1104/11.05.2007 г.; Договор № 3664/28.08.2020 г., платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС №116/29.12.1999 г.; Договор № 3662/28.08.2020 г., платежно нареждане от 28.08.2020 г. и АОС №98/29.12.1999 г.;	572
V-57	Писмо изх.№ РД-12-04-16-2/14.09.2021 г. на ОД „Земеделие“ гр. Ямбол за определяне на имоти попадащи в спец. слой	4
V-58	Констативен протокол за отдадени под наем земеделски земи след проведен публичен търг	5
V-59	Решение № 4670-НС/30.03.2017 г. на ЦИК за обявяване на резултатите от гласуването и разпределението на мандатите в 44-то Народно събрание	5
V-60	Договор № 3536/01.03.2019 г. с ПП Земеделски съюз „Ал. Стамболийски“; АОС № 1777/13.03.2013 г.; Искане вх. № 2801-00842/17.01.2019 г.; Решение № 4261-НС/08.02.2017 на ЦИК; Заповед № ОС/01-00007/20.02.2019 г.; Извлечения от ИМЕОН за платени наеми; Извлечение от Амортизационния модул за начислена амортизация	17
V-61	Договор № 3599/04.09.2019 г.; Заявление вх. № 2801-12591/08.07.2019 г.; Удостоверение № АД-752-00-4/25.04.2017 г.; Решение от 12.07.2015 г. на Софийски градски съд; Заповед № ОС/01-00007/29.08.2019 г.	16

V-62	Договор № 3600/02.10.2019 г.; АОС №1776/13.03.2013 г.; Заявление вх. № 2801-17932/20.09.2019 г.; Решение № 4330-НС/18.02.2017 г. на ЦИК; Заповед № ОС/07-00008/25.09.2019 г.	10
V-63	Договор № 3681/26.10.2020 г.; АОС №1774/11.03.2013 г.; Искане вх. № 2801-11356/22.05.2020 г.; Заповед № ОС/07-00011/28.05.2020 г.	12
V-64	Договор № 3573/18.06.2019 г.; АОС 440/31.01.2002 г.; Искане № 2801-05640/28.03.2019 г.; Решение № 44-22/24.04.2019 г. на общинския съвет; Решение № 130/08.07.2015 г. за вписване в регистъра на Старозагорския районен съд; Извлечение от ПП ИМЕОН за плащане на наемната вноска	15
V-65	Договор № 3653/01.07.2020 г.; АОС 440/31.01.2002 г.; Искане № 2801-05336/09.03.2020 г.; Решение № 07-21/15.04.2020 г. на общинския съвет; Решение № 130/08.07.2015 г. за вписване в регистъра на Старозагорския районен съд; Извлечение от ПП ИМЕОН за плащане на наемната вноска.	13
V-66	Констативен протокол за отдаване под наем на нежилищни имоти-частна общинска собственост без провеждане на търг	4
V-67	Разрешение № 17186/08.01.2019 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-00047/08.01.2019 г.; Договор за наем № 2919/28.05.2003 г.; Договор за покупко-продажба от 21.02.2003 г.; Разрешение № 124/09.08.2001 г. за поставяне на павилион; Схема на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса.	12
V-68	Разрешение № 17298/11.02.2019 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-00321/06.02.2019 г.; Заявление вх. № 2801/00965 от 17.01.2018 г.; Договор за продажба на павилион от 18.05.2007 г.; Договор от 09.03.2006 г.; Договор от 11.05.2004 г.; Договор за наем № 289/10.03.1998 г.; Схема на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса	15
V-69	Разрешение № 17534/29.03.2019 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-00671/28.03.2019 г.; Договор от 28.02.2018 г.; Договор № 1597/20.10.2000 г.; Разрешение № 60/18.10.2000 г.; Схема на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса	10
V-70	Разрешение № 17560/24.04.2019 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-00736/15.04.2019 г.; Молба вх. № 2801-24976/30.12.2019 г.; Договор за покупко-продажба на павилион от 28.02.2018 г.; Констативен протокол № 353 за оглед на премествaеми обекти – павилиони; Договор № 1765/27.04.2001 г.; Схема на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса	12
V-71	Разрешение № 17980/13.05.2019 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-00873/10.05.2019 г.; Фактура № 0000001401/27.06.01 за продажба на павилион; Договор за наем от 01.11.1993 г.; Строително разрешение № 49/03.11.1993 г.; Схема на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса	8
V-72	Разрешение № 17999/16.05.2019 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-00914/16.05.2019 г.; Разрешение за право за ползване по чл. 197 от ЗТСУ № 18/25.07.1997 г.; Схема на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса; Решение № 8-16/28.05.2020 г. на Общинския съвет	9
V-73	Разрешение № 18024/30.05.2019 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-00973/28.05.2019 г.; Разрешение за поставяне на павилион № 186.1/26.08.2002 г.; Разрешение за право на ползване по чл. 197 от ЗТСУ № 26/22.03.2001 г.; Схеми на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса; Решение № 7-30/15.04.2020 г. на общинския съвет	11
V-74	Разрешение № 18075/27.06.2019 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-011238/25.06.2019 г.; Схема на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса; Решение № 7-30/15.04.2020 г. на общинския съвет	5
V-75	Разрешение № 18091/01.07.2019 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-01184/28.06.2019 г.; Схеми на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса; Решение № 7-30/15.04.2020 г. на общинския съвет	8
V-76	Разрешение № 18357/05.12.2019 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-02013/04.12.2019 г.; Договор от 27.10.2017 г.; Договор за наем от 12.08.2016	21

	г.; Договор от 13.05.2010 г.; Договор от 29.01.2003 г.; Договор от 02.09.2002 г.; Разрешение за поставяне на павилион № 186.1/26.08.2002 г.; Разрешение за право на ползване по чл. 197 от ЗТСУ № 2/26.02.1998 г.; Схеми на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса	
V-77	Разрешение № 18436/03.01.2020 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-02307/30.12.2019 г.; Договор от 30.12.2019 г. за павилион № 17560/24.04.2019 г.; Констативен протокол № 355/30.06.2010 г. за оглед на премествaеми обекти; Договор за наем № 1765/27.04.2001 г.; Схема на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса	13
V-78	Разрешение № 18880/12.03.2020 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-00731/11.03.2020 г.; Разрешение за поставяне на павилион № 16731/19.04.2018 г.; Договор от 09.08.2016 г.; Констативен протокол от 04.01.2007 г.; № 2075/06.02.2002 г.; Схема на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса; Договор от 16.06.2020 г.	17
V-79	Разрешение № 18893/02.04.2020 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-00784/27.03.2020 г.; Договори от 28.02.2018 г. и № 1597/20.10.2000 г.; Разрешение № 60/18.10.2000 г.; Схема на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса; Решение № 8-16/28.05.2020 г. и Решение № 16-15/30.12.2020 г. на общинския съвет	15
V-80	Разрешение № 18932/08.05.2020 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-00911/07.05.2020 г.; Разрешение за поставяне на павилион № 186.1/26.08.2002 г.; Разрешение за право на ползване по чл. 197 от ЗТСУ № 26/22.03.2001 г.; Схеми на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса; Решение № 23/22.04.2020 г. и Решение № 1615/30.12.2020 г. на общинския съвет	11
V-81	Разрешение № 19024/10.06.2020 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-01163/09.06.2020 г.; Договор от 09.06.2020 г.; Разрешение за поставяне на павилион № 11/08.02.2004 г.; Схема на обекта; Договор от 12.12.2000 г.; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса	8
V-82	Разрешение № 19057/17.06.2020 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-01233/17.06.2020 г.; Договор от 16.06.2020 г.; Договор от 10.03.2020 г.; Разрешение за поставяне на павилион № 16731/19.04.2018 г.; Договор от 09.08.2016 г.; Констативен протокол от 04.01.2007 г.; Договор за наем № 2075/06.02.2002 г.; Схема на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса	14
V-83	Разрешение № 19135/09.07.2020 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-01395/09.07.2020 г.; Схеми на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса	7
V-84	Разрешение № 19192/14.08.2020 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-01698/13.08.2020 г.; Разрешение за право на ползване по чл. 197 от ЗТСУ № 6/02.02.1996 г.; Схеми на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса; Решение № 16-15/30.12.2020 г. на общинския съвет	9
V-85	Разрешение № 19218/21.08.2020 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-01749/21.08.2020 г.; Договор от 17.04.2007 г.; Договор № 1188/26.05.1997 г.; Схеми на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса; Решение № 16-15/30.12.2020 г. на общинския съвет	12
V-86	Разрешение № 19357/16.11.2020 г. за поставяне на павилион; Заявление вх. № ОСИД-02197/23.10.2020 г.; Договор от 09.10.2019 г.; Договор от 05.08.2009 г.; Договор от 01.11.2007 г.; Договор № 1279/05.03.1998 г.; Схема на обекта; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени такса	15
V-87	Писмо изх. № ПО-09-123/15.04.2019 г. на ОД „Земеделие“ гр. Ямбол за имоти от общински поземлен фонд, попадащи в масиви за ползване; Писмо изх. № ЕО-Я-499/09.04.2019 г.; Писмо изх. № ПО-09-365-5/20.11.2019 г. на ОД „Земеделие“ гр. Ямбол за имоти от общински поземлен фонд, попадащи в масиви за ползване; Писмо изх. № ЕО-Я-499/09.04.2019 г.	5

V-88	Писмо изх. № 2801-14784/27.08.2018 г. за предоставяне на информация от проведен търг за отдаване под наем и аренда на земи от ДПФ за стопанската 2018/2019 г.; Отговор изх. № 2801-14784/27.08.2018 г. от ОД „Земеделие“ гр. Ямбол за достигнати цени от проведен търг за земи от ДПФ за 2018/2019 стопанска година; Писмо изх. № ЕО-Я-1511/07.11.2019 г. за предоставяне на информация от проведен търг за отдаване под наем и аренда на земи от ДПФ за стопанската 2019/2020 г.; Писмо вх. № ЕО-Я-1524/11.11.2019 г. от ОД „Земеделие“ гр. Ямбол за достигнати цени от проведен търг за земи от ДПФ за 2019/2020 стопанска година	4
V-89	Протокол от 31.01.2018 г. за определяне на средно рентно плащане за стопанската 2018/2019 г. на директора на ОД „Земеделие“ гр. Ямбол; Протокол от 04.02.2019 г за определяне на средно рентно плащане за стопанската 2019/2020 г. на Директора на ОД „Земеделие“ гр. Ямбол	14
V-90	Договор № 3551/22.03.2019 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/07-00006/18.03.2019 г. за определяне на; Заявление вх. № ОСИД-00563/12.03.2019 г.; Платежно нареждане от 21.03.2019 г.	7
V-91	Договор № 3569/18.04.2019 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/02-00303/17.04.2019 г. за определяне на ползвател; Заявление вх. № ОСИД-00636/25.03.2019 г.; Заявление вх. № ОСИД-00747/17.04.2019 г.; Платежно нареждане от 18.04.2019 г.	9
V-92	Договор № 3571/25.04.2019 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/02-00321/23.04.2019 г. за определяне на ползвател; Заявление вх. № ОСИД-00770/19.04.2019 г.; Платежно нареждане от 25.04.2019 г.	9
V-93	Договор № 3543/18.03.2019 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/02-00187/12.03.2019 г. за определяне на ползвател; Заявление вх. № ОСИД-00462/20.02.2019 г.; Платежно нареждане от 15.03.2019 г.	8
V-94	Договор № ДГ/05-000007/17.01.2019 г. за наем на земеделска. земя; Заповед № ОС/07-00016/14.12.2019 г. за определяне на ползвател; Искане вх. № 2801-21499/13.12.2019 г.; Договор № 3509/01.02.2018 г. с ЕТ „Елия – Е.Т.“ за наем на земеделска земя; Платежно нареждане от 07.01.2019 г.	10
V-95	Договор № 3609/16.01.2020 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/07-00012/17.12.2019 г. за определяне на ползвател; Заявление вх. № ОСИД-02056/10.12.2019 г.; Платежно нареждане от 30.12.2019 г.	7
V-96	Договор № 3610/16.01.2020 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/07-00012/17.12.2019 г. за определяне на ползвател; Заявление вх. № ОСИД-01816/01.11.2019 г.; Извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем	8
V-97	Договор № 3611/20.01.2020 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/07-00002/15.12.2019 г. за определяне на ползвател на; Заявление вх. № ОСИД-00087/10.01.2020 г.; Извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем	7
V-98	Договор № 3613/23.01.2020 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/07-00004/16.01.2020 г. за определяне на ползвател; Заявление вх. № ОСИД-00093/10.01.2020 г.; Платежно нареждане от 17.01.2020 г.	6
V-99	Договор № 3614/29.01.2020 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/07-00003/16.01.2020 г. за определяне на ползвател; Заявление вх. № ОСИД-00088/10.01.2020 г.; Извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем	5
V-100	Договор № 3616/05.02.2020 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/07-00087/28.01.2020 г. за определяне на ползвател; Заявление вх. № ОСИД-00180/24.01.2020 г.; Извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем	7
V-101	Договор № 3617/06.02.2020 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/07-00007/20.01.2020 г. за определяне на ползвател; Заявление вх. № ОСИД-00128/16.01.2020 г.; Извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем	5
V-102	Договор № 3618/06.02.2020 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/07-00006/20.01.2020 г. за определяне на ползвател; Заявление вх. № ОСИД-00126/15.01.2020 г.; Извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем	7

V-103	Договор № 3619/07.02.2020 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/07-00008/22.01.2020 г. за определяне на ползвател; Заявление вх. № ОСИД-00143/17.01.2020 г.; Извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем	5
V-104	Договор № 3620/07.02.2020 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/07-00001/15.01.2020 г. за определяне на ползвател; Заявление вх. № ОСИД-00085/09.01.2020 г.; Извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем	5
V-105	Договор № 3621/12.02.2020 г. за наем на земеделска земя; Заповед № ОС/07-00005/16.01.2020 г. за определяне на ползвател; Заявление вх. № ОСИД-00112/14.01.2020 г.; Платежно нареждане от 17.01.2020 г.	7
V-106	Констативен протокол за отдадени под наем земеделски земи без търг (земеделски земи по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ и пасища, мери и ливади)	4
V-107	Решение № 6-18/27.02.2020 г. на общинския съвет; Съобщение за публикуване на интернет страницата на общината списък с мерите, пасищата и ливадите за 2020-2021 г.	8
V-108	Заповед № РД/102-00280/27.03.2020 г. за назначаване на комисия за разпределение на мери и пасища; Протокол от 24.04.2020 г. за разпределение на мерите и пасищата за 2020-2021 г.	6
V-109	Договор № 3677/28.08.2020 г. за отдаване под наем на мери и пасища; Заявление вх. № 2801-05480/10.03.2020 г.; Справка за животни в обект по категории; Опис на собствени и ползвани имоти с НТП – пасища и ливади; Декларация по чл. 99, ал. 1 от ППЗСПЗЗ; Платежно нареждане от 31.08.2020 г.	17
V-110	Договор № 3657/11.08.2020 г. за отдаване под наем на мери и пасища; Заявление вх. № 2801-05289/09.03.2020 г.; Справка за животни в обект по категории; Опис на собствени и ползвани имоти с НТП – пасища и ливади; Декларация по чл. 99, ал. 1 от ППЗСПЗЗ; Платежно нареждане от 18.08.2020 г.; Скици на поземлени имоти	25
V-111	Решение № 8-19/28.05.2020 г. на общински съвет за изменение на НРПУРОИ относно цена на земеделски земи (ниви, мери и пасища); Протокол № 2/10.02.2020 г. на за определяне на средно рентно плащане за стопанската 2019/2020 г. на Директора на ОД „Земеделие“ гр. Ямбол	6
V-112	Решения № 41-4/31.01.2019 г. и №7-19/15.04.2020 г. на общинския съвет	23
V-113	Договор № 156/28.05.2019 г. ; АОС 425/30.10.2001 г.; Молба - декларация вх. № ОСИД-00164/24.01.2018 г.; Служебна бележка за доход; Удостоверение от АСП дирекция „Социално подпомагане“ – Ямбол за получавани помощи/добавки; Удостоверение от НОИ; Удостоверение от общинска служба по земеделие „Тунджа-Ямбол“; Удостоверение от АВп; Решение за картотекиране № 2/23.01.2019 г. на общинския съвет; Справка за имущество от отдел „Местни приходи“; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Заповед № ОС/01-0009/29.03.2019 г. за настаняване в общинско жилище; Извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем; Справка за постъпили плащания за ТБО; Определение на наемната цена	30
V-114	Анекс № 245/12.06.2019 г. ; АОС № 459/18.02.2002 г.; Молба - декларация вх. № 2801-05403/25.03.2019 г.; Удостоверение от НОИ; Удостоверение от АСП дирекция „Социално подпомагане“ – Ямбол за получавани помощи/добавки; Експертно решение за ТЕЛК; Справка от АВп; Удостоверение от отдел МП; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Заповед № ОС/01-00015/16.04.2019 г. за продължаване срок на наем на общински жилищен имот; Извлечение за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение на наемната цена	65
V-115	Договор № 159/25.06.2019 г. ; АОС 891/18.06.2003 г.; Справка от отдел Местни приходи; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Справка от АВп; Заповед № ОС/01-00015/09.04.2019 г. за настаняване в общински жилищен имот; Извлечение платен наем; Справка за платена такса за битови отпадъци; Определение на наемната цена	20
V-116	Договор № 160/20.08.2019 г. ; АОС № 519/18.04.2002 г.; Молба - декларация вх. № 2801-14014/26.07.2019 г.; Разпореждане от НОИ за преизчисление на песия;	32

	Удостоверение от АСП дирекция „Социално подпомагане“ – Ямбол за получавани помощи/добавки; Заповед № ОС/01-00037/12.08.2019 г. за настаняване в общинско жилище; Справка от отдел Местни приходи; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Справка от Агенция по вписванията; Извлечение платен наем; Справка за платена такса за битови отпадъци; Определение на наемната цена	
V-117	Анекс № 254/20.09.2019 г. ; АОС 307/24.07.2001 г.; Молба - декларация вх. № 2801-16954/09.09.2019 г.; Удостоверение от АСП дирекция „Социално подпомагане“ – Ямбол за получавани помощи/добавки; Разпореждане от НОИ за преизчисление на песия; Удостоверение от отдел Местни приходи; Справка от Агенцията по вписванията; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Заповед № ОС/01-00056/16.09.2019 г. за настаняване в общинско жилище; Декларация вх. № ОСИД-02238/28.10.2020 г.; Извлечение за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение на наемната цена	29
V-118	Анекс № 258/27.09.2019 г. ; Молба вх. № 2801-15365/16.08.2019 г.; Удостоверение от за доход от работодател; Удостоверение от НОИ; Удостоверение от АСП дирекция „Социално подпомагане“ – Ямбол за получавани помощи/добавки; Справка от отдел Местни приходи; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Заповед № ОС/01-00057/16.09.2019 г. за продължаване на срока за наем на общински жилищен имот; Декларация вх. № ОСИД – 02.124/07.10.2020 г.; Извлечение за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение на наемната цена	25
V-119	Анекс № 259/01.10.2019 г. ; Молба – декларация вх. № 2801-16090/27.08.2019 г.; Удостоверение от АСП дирекция „Социално подпомагане“ – Ямбол за получавани помощи/добавки; Удостоверение от НОИ; Справка за имущество от отдел „Местни приходи“; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Справка от Агенцията по вписванията; Заповед № ОС/01-00059/26.09.2019 г. за продължаване на срока за наем на общински жилищен имот; Извлечение за платени наем и таса за битови отпадъци; Определение за изчисление на наем; Договор № 95/06.10.2016 г.	24
V-120	Договор № 166/11.10.2019 г. ; Молба – декларация вх. № 2801-04445/12.03.2019 г.; Служебна бележка за доходи; Разпореждане от НОИ за пенсия; Удостоверение от АСП дирекция „Социално подпомагане“ – Ямбол за получавани помощи/добавки; Справки от отдел „Местни приходи“; Справки от Агенция по вписванията; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Заповед № ОС/01-00048/27.08.2019 г. за настаняване в общински жилищен имот; Извлечение за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение за изчисление на наем	28
V-121	Договор № 168/21.10.2019 г. ; АОС № 941/14.07.2003 г.; Заявление – декларация вх. № ОСИД-01555/20.09.2018 г.; Експертно решение ТЕЛК; Удостоверение от АСП дирекция „Социално подпомагане“ – Ямбол за получавани помощи/добавки; Справка от АВп към 05.10.2018 г.; Решение № 18/23.01.2019 г. за картотекиране; Заповед № ОС/01-00036/08.08.2019 г. за настаняване в общински жилищен имот; Справка за имущество от отдел „Местни приходи“; Справка от АВп; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Извлечение за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение за изчисление на наемна цена	30
V-122	Договор № 171/31.10.2019 г. ; АОС № 637/31.07.2002 г.; Заповед № ОС/01-00027/11.07.2019 г. за настаняване в общински жилищен имот; Справка за имущество от отдел „Местни приходи“; Справка от АВп; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Декларация № ОСИД-00732/11.03.2020 г. ; Извлечение за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение за изчисление на наемна цена	20
V-123	Договор № 190/08.04.2020 г. ; Молба-декларация вх. № 2801-04330/25.02.2020 г.; Удостоверение от Дирекция „Социално подпомагане“ Ямбол за получавани помощи/добавки; Удостоверение от НОИ; Заповед № ОС/01-00035/11.03.2020 г. за настаняване в общински жилищен имот; Справка имущество от отдел „Местни приходи“; Справка от АВп; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес;	30

	Извлечение за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение за изчисление на наемна цена	
V-124	Договор № 202/20.05.2020 г. ; АОС № 658/09.09.2002 г.; Молба-декларация вх. № 2801-05177/06.03.2020 г.; Удостоверение за доходи; Справка за имущество от отдел „Местни приходи“; Справка от АВп; Заповед № ОС/01-00034/10.03.2020 г. за настаняване в общински жилищен имот; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Извлечение за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение за изчисление на наемна цена	23
V-125	Договор № 211/23.06.2020 г. ; АОС № 1485/06.08.2008 г.; Молба-декларация вх. № 2801-12177/05.06.2020 г.; Удостоверение за от НОИ за пенсия; Удостоверение от АСП дирекция „Социално подпомагане“ – Ямбол за получавани помощи/добавки; Удостоверение за получавани доходи; Справка от отдел Местни приходи; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Справки от АВп; Заповед № ОС/01-00082/18.06.2020 г. за настаняване в общински жилищен имот; Извлечение от за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение за изчисление на наемна цена	33
V-126	Договор № 215/13.07.2020 г. ; АОС № 553/24.04.2002 г.; Молба-декларация вх. № 2801-12234/08.06.2020 г.; Удостоверение за получавани доходи; Удостоверение от АСП дирекция „Социално подпомагане“ – Ямбол за получавани помощи/добавки; Удостоверение за имущество от отдел „Местни приходи“; Справка от АВп; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Заповед № ОС/01-00089/07.07.2020 г. за настаняване в общински жилищен имот; Извлечение за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение за изчисление на наем	41
V-127	Договор № 219/05.08.2020 г. ; АОС № 486/28.03.2002 г.; Молба-декларация вх. № 2801-15078/15.07.2020 г.; Удостоверение за имущество от отдел „Местни приходи“; Справка от АВп; Разпореждане от НОИ; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Заповед № ОС/01-00109/31.07.2020 г. за настаняване в общински жилищен имот; Извлечение за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение за изчисление на наем	25
V-128	Договор № 229/15.09.2020 г. ; АОС № 659/09.09.2002 г.; Молба-декларация вх. № 2801-14200/02.07.2020 г.; Удостоверение от НАП; Удостоверение от Агенция социално подпомагане; Справка от отдел „Местни приходи“; Справка от АВп; Разпореждане от НОИ; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Заповед № ОС/01-00129/02.09.2020 г. за настаняване в общински жилищен имот; Извлечение за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение за изчисление на наем	30
V-129	Договор № 233/28.09.2020 г. ; АОС № 951/14.07.2003 г.; Молба-декларация вх. № 2801-14702/09.07.2020 г.; Удостоверение за имущество от отдел „Местни приходи“; Справка от АВп; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Заповед № ОС/01-00102/31.07.2020 г. за настаняване в общински жилищен имот; Извлечение за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение за изчисление на наем	19
V-130	Договор № 239/08.10.2020 г. ; АОС № 1504/29.09.2008 г.; Молба вх. № 2801-17657/18.08.2020 г.; Удостоверение за имущество от отдел „Местни приходи“; Справка от АВп; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Заповед № ОС/01-00140/30.09.2020 г. за настаняване в общински жилищен имот; Извлечение от ПП ИМЕОН за платен наем; Извлечение за платена такса за битови отпадъци; Определение за изчисление на наем	21
V-131	Договор № 243/27.10.2020 г. ; АОС № 669/18.09.2002 г.; Молба вх. № 2801-22277/12.10.2020 г.; Удостоверение от НАП; Удостоверение за имущество от отдел „Местни приходи“; Справка от АВп; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Заповед № ОС/01-00158/20.10.2020 г. за настаняване в общински жилищен имот; Извлечение за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение за изчисление на наем	20

V-132	Договор № 256/30.11.2020 г. ; АОС № 1456/24.04.2008 г.; Молба-декларация вх. № 2801-23590/28.10.2020 г.; Удостоверение от НАП; Удостоверение за имущество от отдел „Местни приходи“; Справка от АВп; Удостоверения за промени на постоянен/настоящ адрес; Заповед № ОС/01-00177/25.11.2020 г. за настаняване в общински жилищен имот; Извлечение за платени наем и такса за битови отпадъци; Определение за изчисление на наем	30
V-133	Констативен протокол за отдадени под наем общински жилища	22
V-134	Справка изх. № 2801-22218/21.10.2021 г. за платени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите-частна общинска собственост за 2019 г. и 2020 г. в община Ямбол; АЧОС – 46 бр.; Решение № 43-3/24.01.2011 г. на общинския съвет за освобождаване на кв. „Кринчовица“ от такса за битови отпадъци	76
V-135	Справка изх. № 2801-22224/21.10.2021 г. за платени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за имотите-публична общинска собственост за 2019 г. и 2020 г. в община Ямбол;	8
V-136	Платежно нареждане за платен данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за 2019 г. – 9 бр.; Платежно нареждане за платен данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци за 2020 г. – 11 бр.	20
V-137	Справка изх. № 2801-22226/21.10.2021 г. за платена такса за битови отпадъци за отдадените под наем имоти–ЧОС през 2019 г. и през 2020 г.; Справка изх. № 2801-22220/21.10.2021 г. за платена такса за битови отпадъци за отдадените под наем имоти–ПОС през 2019 г. и през 2020 г.;	4
V-138	Справка изх. № 2801-22225/21.10.2021 г. за платена такса за битови отпадъци за отдадените под наем имоти–ЧОС, преди 01.01.2019 г.; Справка изх. № 2801-22222/21.10.2021 г. за платена такса за битови отпадъци за отдадените под наем имоти–ПОС, преди 01.01.2019 г.;	4
V-139	Констативен протокол за платени данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци	7
V-140	Справка начислени задължения за данък върху недвижимите имоти за 2019 г. и 2020 г.	4
V-141	Справка за просрочените вземания и задължения на община Ямбол към 31.12.2018 г.; Справка за просрочените вземания и задължения на община Ямбол към 31.12.2019 г.; Справка за просрочените вземания и задължения на община Ямбол към 31.12.2020 г.	3
V-142	Констативен протокол за просрочените вземания от наеми	3
V-143	Договор № 69/01.12.2015 г. ; Извлечение за неплатени наеми към 31.12.2019 г.; Извлечение за платени наеми	7
V-144	Договор № 48/21.08.2015 г. ; Извлечение от ПП ИМЕОН за неплатени наеми към 31.12.2019 г.; Извлечение за платени наеми; Заповед за прекратяване на наемно правоотношение № ОС/01-00055/23.04.2021 г.	9
V-145	Заповед № ОС/01-00122/17.08.2020 г. за пренастаняване в общински жилищен имот; Извлечение от ПП ИМЕОН за неплатени наеми към 31.12.2019 г.; Договор № 226/01.09.2020 г. ; Извлечение за платени наеми	10
V-146	Договор № 48/14.07.2010 г. ; Заповед № ОС/01-00042/20.05.2015 г. за продължаване срока на договора; Заповед № ОС/03-00003/01.04.2021 г. за изземване на жилищен имот; Извлечение от за неплатени наеми към 31.12.2019 г.; Извлечение за платени наеми	10
V-147	Договор № 3327/14.12.2009 г.; Решение № 7-22/15.04.2020 г. на общинския съвет за отписване на несъбираеми вземания с изтекъл давностен срок; Протокол от 04.05.2020 г.; Извлечение за неплатени наеми към 31.12.2019 г.; Извлечение от за платени наеми	20
V-148	Договор № 3476/02.03.2017 г.; Извлечение за неплатени наеми към 31.12.2019 г.; Извлечение за платени наеми	5
V-149	Договор № 3373/28.07.2011 г.; Анекс № 1103/17.06.2014 г.; Извлечение за неплатени наеми към 31.12.2019 г.; Извлечение за платени наеми	6

V-150	Писмо изх. № 2801-11005 от 07.07.2017 г. от Община Ямбол; Извлечение за неплатени наеми към 31.12.2019 г.	2
V-151	Разрешение №14800/24.03.2016 г. за поставяне на преместваемо съоръжение; Писмо изх. № 2801-18979/26.10.2016 г. за покана за доброволно плащане на дължими такси; Заявление за издаване на заповед за изпълнение изх. № 2801-18488/09.11.2017 г.; Заповед № 2822 от 20.11.2017 г. за изпълнение на парично задължение по чл. 417 от ГПК; Изпълнителен лист от 21.11.2017 г.; Молба за образуване на изпълнително дело изх. № 2801-12406/18.07.2018 г.; Писмо изх. № 2801-13119/30.07.2018 г. от ЧСИ за образуване на изпълнително дело; Извлечение за неплатени наеми към 31.12.2019 г.; Извлечение за платени наеми	17
V-152	Разрешение № 17197/31.01.2019 г. за поставяне на преместваемо съоръжение; Писмо изх. № 2801-07444/13.04.2020 г. за покана за доброволно плащане на дължими такси; Разрешение № 18928/30.04.2020 г. за поставяне на преместваемо съоръжение; Извлечение за неплатени наеми към 31.12.2019 г.; Извлечение за платени наеми	7
V-153	Споразумение от 02.10.2020 г. (ДГ/05-000195/02.10.2020 г.); за неплатени наеми към 31.12.2020 г.; Извлечение за платени наеми; Договор № 305/23.03.2021 г.	12
V-154	Анекс № 105/15.06.2015 г. за наем на общинско жилище с К.А.Д; Извлечение за неплатени наеми към 31.12.2020 г.; Писмо изх. № 2801-06546/09.04.2019 г.; Извлечение от ПП ИМЕОН за платени наеми; Извлечение за статус на договор	8
V-155	Анекс № 211/07.03.2018 г. за наем на общинско жилище; Договор № 143/07.09.2011 г.; Извлечение за неплатени наеми към 31.12.2020 г.; Писмо изх. № 2801-02262/28.01.2021 г.; Заповед № ОС/03-00002/01.04.2021 г. за изземване на жилищен имот; Извлечение за платени наеми	11
V-156	Анекс № 150/13.07.2016 г.; Договор № 134/07.07.2011 г.; Писмо изх. № 2801-2401/01.02.2021 г.; Извлечение за неплатени наеми към 31.12.2020 г.; Извлечение за платени наеми	15
V-157	Договор № 3499/03.05.2017 г.; Писмо изх. № 2801-02877/06.02.2020 г.; Извлечение за неплатени наеми към 31.12.2020 г.; Извлечение за платени наеми	11
V-158	Договор № 3415/31.01.2013 г.; Анекс № 1134/24.04.2018 г.; Извлечение от ПП ИМЕОН за неплатени наеми към 31.12.2020 г.; Писмо изх. № 2801-22351/20.10.2019 г. за покана за доброволно плащане на дължими такси; Заявление за издаване на заповед за изпълнение изх. № 2801-15139/15.07.2019 г.; Заповед за прекратяване на договор; Заповед № 696/17.07.2020 г. за изпълнение на парично задължение по чл. 417 от ГПК; Изпълнителен лист от 21.07.2020 г.; Покана за доброволно изпълнение изх. № 2801-18061/24.08.2020 г.; Молба за образуване на изпълнително дело вх. № 1134/13.10.2020 г.; Писмо изх. № 2801-13119/30.07.2018 г. от ЧСИ за образуване на изпълнително дело; Извлечение за платени наеми	28
V-159	Договор № 3042/17.03.2005 г.; Анекс № 1049/12.05.2008 г.; Анекс № 1040/17.08.2011 г.; Анекс № 1102/11.06.2014 г.; Писмо изх. № 2801-09597/02.06.2015 г. за погасяване на дължими суми; Писмо изх. № 2801-04626/01.03.2021 г. за погасяване на дължими суми; Извлечение за неплатени наеми към 31.12.2019 г.; Извлечение за платени наеми	12
V-160	Разрешение № 16162/24.08.2017 г. за поставяне на павилион; Извлечение от ПП ИМЕОН за неплатени наеми към 31.12.2020 г.; Писмо изх. № 2801-12193/13.07.2018 г. за покана за доброволно плащане на дължими такси; Извлечение за платени наеми	6
V-161	Разрешение № 16163/24.08.2017 г. за поставяне на павилион; Писмо изх. № 2801-12188/13.07.2018 г. за покана за доброволно плащане на дължими такси; Извлечение за неплатени наеми към 31.12.2019 г.; Извлечение за платени наеми	6
V-162	Разрешение № 18883/12.03.2020 г. за поставяне на павилион; Извлечение за неплатени наеми към 31.12.2020 г.; Извлечение за платени наеми; Разрешение № 19562/04.03.2021 г. за поставяне на павилион	6
V-163	Решение № 43-12/29.03.2019 г. на общинския съвет за продажба чрез търг;	189

	Заповед № РД-02-00265/05.04.2019 г. за публичен търг; АЧОС № 1325/25.01.2007 г. за имот № 87374.547.47; АЧОС № 1581/10.08.2009 г. за имот № 87374.548.5; АЧОС №400/22.10.2001 г. за имот № 87374.520.138; АЧОС №2342/30.01.2019 г. за имот № 87374. 523.556; Пазарна и данъчна оценка – 4 бр.; Пазарна и данъчна оценка – 4 бр.; Тръжна документация – 4 бр.; Обява за търг; Извлечение от сайта за публикувана обява за търг; Протокол № 1/24.04.2019 г. за неподадени заявления за участие в търг на имоти-общинска собственост; Списък на подадени заявления за участие в търг – 4 бр.; Заявление за участие в търг – 4 бр.; Протокол на комисията по търга – 4 бр.; Заповед № 04-00012/25.04.2019 г., № 04-00013/25.04.2019 г., № 04-00016/25.04.2019 г. и № 04-00015/25.04.2019 г. за спечелил търг; Договор за продажба – 4 бр.; Платежни документи ; Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки – 4 бр.; Извлечение от счетоводната програма за отписване на имот – 4 бр.	
V-164	Решение № 43-12/29.03.2019 г. на общинския съвет; Решение № 44-15/24.04.2019 г. на общинския съвет; Заповед № РД-02-00406/27.05.2019 г. за публичен търг; АЧОС № 1898/16.02.2012 г. за имот № 87374.535.213; АЧОС № 1857/07.07.2014 г. за имот № 87374.559.169; АЧОС № 1421/12.07.2007 г. за имот № 87374.574.74; Пазарна и данъчна оценка – 3 бр.; Пазарна и данъчна оценка – 3 бр.; Тръжна документация – 3 бр.; Обява за търг; Извлечение от сайта за публикувана обява за търг; Протокол № 1/14.06.2019 г. за неподадени заявления за участие в търг на имоти-общинска собственост; Списък на подадени заявления за участие в търг – 3 бр.; Заявление за участие в търг – 3 бр.; Протокол на комисията по търга – 3 бр.; Заповеди № 04-00027/19.06.2019 г., № 04-00028/19.06.2019 г. и № 04-00026/19.06.2019 г. за спечелил търг; Договор за продажба – 3 бр.; Платежни документи; Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки – 3 бр.; Извлечение от счетоводната програма за отписване на имот – 3 бр.	163
V-165	Решение № 47-10/26.06.2019 г. на общинския съвет; Решение № 43-12/29.03.2019 г. на общинския съвет; Заповед № РД-02-00575/18.07.2019 г. за публичен търг; АЧОС № 1891/05.03.2015 г. за имот № 87374.553.456; АЧОС № 215/19.04.2001 г. за имот № 87374.546.16.7.5; АЧОС 181/21.12.2000 г. за имот № 87374.532.59.1.2; АЧОС 1949/11.11.2015 г. за имот № 87374.565.94; АЧОС № 2369/13.05.2019 г. за имот № 87374.561.217; Пазарна и данъчна оценка за имот № 87374.553.456; Пазарна и данъчна оценка за имот - 5 бр.; Тръжна документация 5 бр.; Обява за търг; Извлечение от сайта за публикувана обява за търг; Протокол № 1/09.08.2019 г. за неподадени заявления за участие в търг на имоти-общинска собственост; Списък на подадени заявления за участие в търг 5 бр.; Заявление за участие в търг 5 бр.; Протокол на комисията по търга 5 бр.; Заповед № 04-00068/16.08.2019 г., № 04-00066/16.08.2019 г., № 04-00067/16.08.2019 г., № 04-00065/16.08.2019 г. и № 04-00064/16.08.2019 г. за спечелил търг; Договори за продажба 5 бр.; Платежни документи; Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки; Извлечение от счетоводната програма за отписване на имот	268
V-166	Решение № 43-12/29.03.2019 г. на общинския съвет; Решение № 48-15/29.07.2019 г. на общинския съвет; Заповед № РД-02-00868/26.11.2019 г. за публичен търг; АЧОС № 1947/09.11.2015 г. за имот № 87374.546.74; АЧОС № 1359/25.03.2007 г. за имот № 87374.574.114; АЧОС № 1365/26.03.2007 г. за имот № 87374.574.115; Пазарни и данъчни оценки – 3 бр.; Тръжна документация – 3 бр.; Обява за търг; Извлечение от сайта за публикувана обява за търг; Протокол № 1/19.12.2019 г. за неподадени заявления за участие в търг на имоти-общинска собственост; Списък на подадени заявления за участие в търг - 3 бр.; Заявление за участие в търг – 3 бр.; Протокол на комисията по търга – 3 бр.; Заповеди № 04-00084/30.12.2019 г., Заповед № 04-00086/30.12.2019 г. и Заповед № 04-00087/30.12.2019 г. за спечелил търг; Договори за продажба на имот - 3 бр.; Платежни документи; Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки ; Извлечение от счетоводната програма за отписване на имот	165

V-167	Решение № 7-17/15.04.2020 г. на общинския съвет; Заповед № РД-02-00369/30.04.2020 г. за публичен търг; АЧОС № 2470/14.10.2019 г. за имот № 87374.522.239; АЧОС № 2382/10.06.2019 г. за имот № 87374.522.221; АЧОС № 1431/01.08.2007 г. за имот № 87374.574.47; Пазарни и данъчни оценки – 3 бр.; Тръжна документация – 3 бр.; Обява за търг; Извлечение от сайта за публикувана обява за търг; Протокол № 1/21.05.2020 г. за неподадени заявления за участие в търг; Списък на подадени заявления за участие в търг – 3 бр.; Заявление за участие в търг – 3 бр.; Протокол на комисията по търга – 3 бр.; Заповед № 04-00029/28.05.2020 г. за спечелил търг; Заповед № 04-00031/28.05.2020 г. за спечелил търг; Заповед № 04-00030/28.05.2020 г. за спечелил търг; Договори за продажба – 3 бр.; Платежни документи; Регистър на разпоредителните сделки; Извлечение от счетоводната програма за отписване	134
V-168	Решение № 10-9/23.07.2020 г. на общинския съвет; Заповед № РД/02-00641/10.08.2020 г. за публичен търг; АЧОС № 1868/23.10.2014 г.; Пазарна и данъчна оценка ; Тръжна документация; Обява за търг ; Извлечение от сайта за публикувана обява за търг; Протокол № 1/09.09.2020 г. за неподадени заявления за участие в търг ; Списък на подадени заявления за участие в търг; Заявление за участие в търг ; Протокол на комисията по търга ; Заповед № 04-00046/16.09.2020 г. за спечелил търг ; Договор № 05-000198/14.10.2020 г. за продажба ;Платежни документи Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки ; Извлечение от счетоводната програма за отписване на имот	52
V-169	Решение № 7-17/15.04.2020 г. на общинския съвет; Заповед № РД/02-00647/11.08.2020 г. за публичен търг; АЧОС № 1775/11.03.2013 г. за имот № 87374.535.29.3.89; Пазарна и данъчна оценка; Тръжна документация; Обява за търг; Извлечение от сайта за публикувана обява за търг; Протокол № 3/08.09.2020 г. за неподадени заявления за участие в търг; Списък на подадени заявления за участие в търг; Заявление за участие в търг; Протокол на комисията по търга; Заповед № РД/02-00647/11.08.2020 г. за спечелил търг; Договор № 05-000197/07.10.2020 г. за продажба на имот № 87374.535.29.3.89; Платежни документи; Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки; Извлечение от счетоводната програма за отписване на имот	65
V-170	Решение № 7-17/15.04.2020 г. на общинския съвет; Решение № 8-13/28.05.2020 г. на общинския съвет; Заповед № РД-02-00486/11.06.2020 г. за публичен търг; АЧОС № 2439/31.07.2019 г. за имот № 87374.522.228; АЧОС № 2561/02.04.2020 г. за имот № 87374.523.91; Пазарна и данъчна оценка – 2 бр.; Тръжна документация – 2 бр.; Обява за търг ; Извлечение за публикувана обява за търг; Протокол № 1/01.07.2020 г. за неподадени заявления за участие в търг на имоти-общинска собственост; Списък на подадени заявления за участие в търг – 2 бр.; Заявление за участие в търг – 2 бр.; Протокол на комисията по търга – 2 бр.; Заповед № 04-00036/03.07.2020 г. и № 04-00035/03.07.2020 г. за спечелил търг; Договор № 05-000145/03.08.2020 г. за продажба – 2 бр.; Платежни документи за имот № 87374.522.228; Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки – 2 бр.; Извлечение от счетоводната програма за отписване на имот – 2 бр.	116
V-171	Решение № 13-22/29.10.2020 г. на общинския съвет; Заповед № РД/02-00961/12.11.2020 г. за публичен търг; АЧОС № 2637/07.08.2020 г. за имот № 87374.539.7.2; Пазарна и данъчна оценка; Тръжна документация ; Обява за търг ; Извлечение за публикувана обява за търг; Списък на подадени заявления за участие в търг; Заявление за участие в търг; Протокол на комисията по търга; Заповед № 04-00066/15.12.2020 г. за спечелил търг; Договор № 05-000231/21.12.2020 г. за продажба на имот; Платежни документи; Извлечения от Регистър на разпоредителните сделки ; Извлечение от счетоводната програма за отписване на имот	60
V-172	Констативен протокол за разпореждане с публичен търг	8

V-173	Договор № 05-000074/29.05.2019 г. с „Великден ГМ“ ООД за продажба на земя ПИ с идентификатор 87374.540.257 на собственика на сграда; Решение № 43-16/29.03.2019 г. на общинския съвет; АЧОС № 1806/13.08.2013 г.; Пазарна и данъчна оценка; Молба вх. № 2801-17588/11.10.2018 г. с нотариален акт; Заповед № ОС-04-00011/16.04.2019 г. за продажба на имота; Платежни нареждания от 17.04.2019 г.; Главен регистър за имоти-частна общинска собственост; Регистър на разпоредителните сделки; Извлечения от счетоводните регистри за отписване на имота	39
V-174	Договор № 05-000075/29.05.2019 г. за продажба земя на собственика на сграда; Решение № 44-17/29.03.2019 г. на общинския съвет; АЧОС № 2107/13.09.2017 г. ; Пазарна и данъчна оценка; Молба вх. № 2801-02009/04.02.2019 г. с нотариален акт; Заповед № ОС-04-00019/10.05.2019 г. за продажба на имота; Платежни нареждания от 23.05.2019 г.; Главен регистър за имоти-частна общинска собственост; Регистър на разпоредителните сделки; Извлечения от счетоводните регистри за отписване на имота	42
V-175	Договор № 05-000086/12.06.2019 г. за продажба на земя на собственика на сграда; Решение № 45-5/28.05.2019 г. на общинския съвет; АЧОС № 2351/27.02.2019 г. ; Пазарна и данъчна оценка; Молба вх. № 2801-08219/03.05.2019 г. с нотариален акт; Заповед № ОС-04-00023/07.06.2019 г. за продажба на имота; Платежни нареждания от 10.06.2019 г.; Главен регистър за имоти-частна общинска собственост; Регистър на разпоредителните сделки; Извлечения от счетоводните регистри за отписване на имота	31
V-176	Договор № 05-000010/20.01.2020 г. за продажба собственика на сграда; Решение № 3-14/13.12.2019 г. на общинския съвет ; АЧОС № 1939/05.11.2015 г.; Пазарна и данъчна оценка; Молба вх. № 2801-19366/10.10.2019 г. с нотариален акт; Заповед № ОС-04-00005/10.01.2020 г. за продажба на имота; Платежни нареждания от 13.01.2020 г.; Главен регистър за имоти-частна общинска собственост; Регистър на разпоредителните сделки; Извлечения от счетоводните регистри за отписване на имота	28
V-177	Договор № 05-000023/03.02.2020 г. за продажба на земя на собственика на сграда; Решение № 3-13/13.12.2019 г. на общинския съвет ; АЧОС № 2175/05.04.2018 г. ; Пазарна и данъчна оценка; Молба вх. № 2801-18144/25.09.2019 г. с нотариален акт; Заповед № ОС-04-00004/10.01.2020 г. за продажба на имота; Платежни нареждания от 20.01.2020 г.; Главен регистър за имоти-частна общинска собственост; Регистър на разпоредителните сделки; Извлечения от счетоводните регистри за отписване на имота	33
V-178	Договор № 05-000054/04.03.2020 г. за продажба на земя на собственика на сграда; Решение № 5-12/30.01.2020 г. на общинския съвет ; АЧОС № 2471/18.10.2019 г. ; Пазарна и данъчна оценка; Молба вх. № 2801-13264/17.07.2019 г. с нотариален акт; Заповед № ОС-04-00009/13.02.2020 г. за продажба на имота; Платежни нареждания от 02.03.2020 г.; Главен регистър за имоти-частна общинска собственост; Регистър на разпоредителните сделки; Извлечения от счетоводните регистри за отписване на имота	32
V-179	Договор № 05-000059/09.03.2020 г. за продажба на земя на собственика на сграда; Решение № 55-13/30.01.2020 г. на общинския съвет; АЧОС № 2485/02.12.2019 г.; Пазарна и данъчна оценка; Молба вх. № 2801-22417/21.11.2019 г. с нотариален акт; Заповед № ОС-04-00010/13.02.2020 г. за продажба на имота; Платежни нареждания от 28.02.2020 г. и 07.05.2019 г.; Главен регистър за имоти-частна общинска собственост; Регистър на разпоредителните сделки; Извлечения от счетоводните регистри за отписване на имота	35
V-180	Договор № 05-000091/03.07.2019 г. за продажба на земя на собственика на сграда; Решение № 43-13/29.03.2019 г. на общинския съвет; АЧОС № 2042/25.10.2016 г. ; Пазарна и данъчна оценка; Молба вх. № 2801-16282/19.09.2018 г. с нотариален акт; Заповед № ОС-04-00010/10.04.2019 г. за продажба на имота; Платежни нареждания	34

	от 21.05.2019 г.; Главен регистър за имоти-частна общинска собственост; Регистър на разпоредителните сделки; Извлечения от счетоводните регистри за отписване на имота	
V-181	Договор № 05-000093/19.05.2020 г. за продажба на земя на собственика на сграда; Решение № 7-12/15.04.2020 г. на общинския съвет; АЧОС № 2058/17.01.2017 г ; Пазарна и данъчна оценка; Молба вх. № 2801-02705/05.02.2020 г. с нотариален акт; Заповед № ОС-04-00021/05.05.2020 г. за продажба на имота; Платежни нареждания от 13.05.2020 г.; Главен регистър за имоти-частна общинска собственост; Регистър на разпоредителните сделки; Извлечения от счетоводните регистри за отписване на имота	26
V-182	Договор № 05-000105/05.08.2019 г. за продажба на земя на собственика на сграда; Решение № 42-16/28.02.2019 г. на общинския съвет; АЧОС № 1921/26.08.2015 г.; Пазарна и данъчна оценка; Молба вх. № 2801-01724/30.01.2019 г. с нотариален акт; Заповед № ОС-04-00003/14.03.2019 г. за продажба на имота; Платежни нареждания от 21.03.2019 г., 02.05.2019 г. и 07.05.2019 г.; Главен регистър за имоти-частна общинска собственост; Регистър на разпоредителните сделки; Извлечения от счетоводните регистри за отписване на имота	26
V-183	Договор № 05-000129/29.06.2020 за продажба на земя на собственика на земя; Решение № 7-18/15.04.2020 г. на общинския съвет; АЧОС № 1893/11.03.2015 г. ; Пазарна и данъчна оценка; Молба вх. № 2801-02378/31.01.2020 г. с нотариален акт; Заповед № ОС-04-00019/05.05.2020 г. за продажба на имота; Платежни нареждания от 22.06.2020 г.; Главен регистър за имоти-частна общинска собственост; Регистър на разпоредителните сделки; Извлечения от счетоводните регистри за отписване на имота	31
V-184	Договор № 05-000186/17.09.2020 г. за продажба на земя на собственика на сграда; Решение № 10-5/23.07.2020 г. на общинския съвет; АЧОС № 2459/01.10.2019 г. ; Пазарна и данъчна оценка; Молба вх. № 2801-02908/07.02.2020 г. с нотариален акт; Заповед № ОС-04-00042/06.08.2020 г. за продажба на имота; Платежни нареждания от 17.08.2020 г.; Главен регистър за имоти-частна общинска собственост; Регистър на разпоредителните сделки; Извлечения от счетоводните регистри за отписване на имота	37
V-185	Договор № 05-000206/29.10.2020 г. за продажба на земя на собственика на сграда; Решение № 12-9/24.09.2020 г. на общинския съвет; АЧОС № 2504/10.03.2020 г. ; Пазарна и данъчна оценка; Молба вх. № 2801-03278/12.02.2020 г. с нотариален акт; Заповед № ОС-04-00050/08.10.2020 г. за продажба на имота; Платежни нареждания от 23.10.2020 г.; Главен регистър за имоти-частна общинска собственост; Регистър на разпоредителните сделки; Извлечения от счетоводните регистри за отписване на имота	31
V-186	Договор № 05-000070/27.05.2019 г. ; Заповед № I-A-797/17.08.1989 г. за регулационен план на кв. „Каргона“, гр. Ямбол; Заявление вх. № 05167/21.03.2019 г. с нотариален акт; Решение № 44-12/24.04.2019 г. на общинския съвет; Пазарна оценка от 09.04.2019 г. и Данъчна оценка; Заповед № 04-00018/09.05.2019 г. за прехвърляне на правото на собственост; Платежни документи – 3 бр.; Регистър на разпоредителните сделки	24
V-187	Договор №05-000092/03.07.2019 г.; Заповед № I-A-797/17.08.1989 г. за регулационен план на кв. „Каргона“, гр. Ямбол; Заявление вх. № 07400/19.04.2019 г. с Нотариален акт – 2 бр.; Решение № 45-6/28.05.2019 г. на общинския съвет; Пазарна оценка от 13.05.2019 г. и Данъчна оценка; Заповед № 04-00020/04.06.2019 г. за прехвърляне на правото на собственост; Платежни документи – 3 бр.; Регистър на разпоредителните сделки	33
V-188	Договор № 05-000160/08.10.2019 г.; Решение № 44-11/30.10.2018 г. на общинския съвет за даване на съгласие за изработване на проект за изменение на действащ ПУП; Решение № 48-4/29.07.2019 г. на общинския съвет за одобряване на предварително съгласие със собствениците на имоти; Пазарни оценки от 19.07.2019	38

	г. и Данъчни оценки; Нотариален акт; Решение № 44-11/24.04.2019 г. на общинския съвет за одобряване на проект за изменение на ПУП и публикация в ДВ бр.41/21.05.2019 г.; Проект за изменение на ПУП; Платежни документи – 3 бр.; Регистър на разпоредителните сделки	
V-189	Договор №05-000180/18.11.2019 г.; Заявление вх. № 15176/13.08.2019 г. с Нотариален акт – 5 бр.; Решение № 50-13/25.09.2019 г. на общинския съвет за сключване на предварителен договор; Пазарни оценки от 09.09.2019 г. и Данъчни оценки; Предварителен договор от 03.10.2019г. за прехвърляне на собственост; Заповед № ТУ-02-00066/28.10.2019 г. за одобряване на проект за изменение на действащ ПУП; Платежни документи – 3 бр.; Регистър на разпоредителните сделки; АОС № 2448/29.08.2019 г.; Главен регистър за имоти – частна общинска собственост	57
V-190	Договор № 05-000017/24.01.2020 г.; Решение № 47-16/25.09.2007 г. на общинския съвет за одобряване на ПУП; Заявление вх. № 18552/01.10.2019 г. с Нотариален акт; Пазарни оценки от 09.10.2019 г. и Данъчни оценки; Решение № 3-12/13.12.2019 г. на общинския съвет за прилагане на плана за регулация и изкупуване на дела на общината; Заповед № 05-00005/30.12.2019 г. на кмета на общината за прехвърляне на правото на собственост; Платежни документи – 3 бр.; Регистър на разпоредителните сделки	36
V-191	Договор № 05-000144/03.08.2020 г.; Заповеди № I-A-87/20.10.1994 г.; № I-A-7/03.01.1996 г.; I-A-64/09.03.1999 г. за одобряване на изменение на ЗРП на кв. „Аврен“; Заявление вх. № 11421/26.05.2020 г. с Договор за покупко-продажба на имот; Решение № 9-7/25.06.2020 г. на общинския съвет за допускане прилагането на прана за регулация; Пазарни оценки от 01.06.2020 г. и данъчни оценки; Заповед №04-00040/14.07.2020 г. за прехвърляне на правото на собственост; Платежни документи – 3 бр.; Регистър на разпоредителните сделки	34
V-192	Договор № 05-000154/26.08.2020 г.; Решение № 48-10/29.07.2019 г. за изработване на ПУП-план за регулация; Заповед № ТУ-02-00047/26.06.2020 г. за одобряване на изменение на ПУП – ПЗР на Централна градска част; Заявление вх. № 17386/13.09.2019 г. с документи за собственост – 4 бр.; Решение № 50-12/25.09.2019 г. за сключване на предварителен договор; Пазарни оценки от м.09.20219 г. и данъчни оценки; Предварителен договор ДГ/05-000168/16.10.2019 г.; Платежни документи – 3 бр.; Регистър на разпоредителните сделки	74
V-193	Договор № 05-000104/01.08.2019 г.; Заявление № 07687/23.04.2019 г. с Постановление за възлагане на недвижим имот от ЧСИ; Решение 47-7/26.06.2019 г. на общинския съвет за определяне на пазарната цена; АОС №1569/26.06.2009 г.; Пазарна и данъчна оценка; Заповед № 04-00033/22.07.2019 г. за продажба на частта от имота; Платежни документи; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	40
V-194	Договор № 05-000162/09.10.2019 г.; Заявление № 08342/08.05.2019 г. с Постановление от 05.05.2016 г. за възлагане на недвижим имот от ЧСИ; Решение № 49-6/29.08.2019 г. на общинския съвет за пазарната цена; АОС №2409/26.06.2019 г.; Пазарна и данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00071/11.09.2019 г. за продажба на частта от имота; Платежни документи; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	45
V-195	Договор № 05-000163/09.10.2019 г.; Заявление № 15055/12.08.2019 г.; Решение № 50-15/25.09.2019 г. на общинския съвет за пазарната цена; АОС №2264/21.08.2018 г.; Пазарна и данъчна оценка; Заповед № 04-00073/02.10.2019 г. и Заповед № ОС/04-00081/21.10.2019 г. за продажба на частта от имота; Платежни документи; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	40
V-196	Договор № 05-000169/17.10.2019 г.; Заявление № 16840/05.09.2019 г. с Договор за преобразуване чрез вливане; Заповед № 898/10.12.2002 г. за одобряване изменение на РП/ПР на парцел УПИ VI-69222, кв. 159 по плана на град Ямбол; Решение № 50-18/25.09.2019 г. на общинския съвет за пазарната цена; АОС №2091/30.06.2017 г.;	45

	Пазарна и данъчна оценка; Заповед № 04-00075/02.10.2019 г. за продажба на частта от имота; Платежни документи; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	
V-197	Договор № 05-000084/11.06.2019 г.; Решение № 42-17/28.02.2019 г. на общинския съвет за пазарната цена; АОС №2194/16.05.2018 г.; Пазарна и данъчна оценка; Заповед № 04-00007/26.03.2019 г. за продажба на частта от имота; Платежни документи; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	36
V-198	Договор № 05-000103/30.07.2019 г.; Заявление № 06109/03.04.2019 г. с Нотариални актове; Скици – 2 бр.; Заповед № 1393/20.12.2007 г. за одобряване на проект за изменение на ПУП-ПЗР; Заповед № ТУ-21/0036/17.04.2008 г. за одобряване на проект за изменение на ПУП-ПЗР; Решение № 47-4/26.06.2019 г. на общинския съвет за пазарната цена; АОС №1534/06.04.2009 г. за ПИ 87374.543.483; Пазарна и данъчна оценка; Заповед № 04-00032/05.07.2019 г. за продажба на частта от имота; Платежни документи; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	71
V-199	Договор № 05-000107/07.08.2019 г.; Заявление № 01257/19.01.2018 г. с Нотариални актове -2 бр.; Решение № 47-5/26.06.2019 г. на общинския съвет за пазарната цена; АОС №1268/29.06.2006 г.; Пазарна и данъчна оценка; Заповед № 04-00030/05.07.2019 г. за продажба на частта от имота; Платежни документи; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	31
V-200	Договор № 05-000038/18.02.2020 г.; Заявление № 20268/21.10.2019 г. с Нотариален акт; Решение 3-10/13.12.2019 г. на общинския съвет за пазарната цена; АОС №2411/05.07.2019 г.; Пазарна и данъчна оценка; Заповед № 04-00088/31.12.2019 г. за продажба на частта от имота; Платежни документи; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	30
V-201	Договор № 05-000229/21.12.2020 г.; Заявление № 24806/12.11.2020 г. с Нотариален акт; Решение № 14-19/26.11.2020 г. на общинския съвет за пазарната цена; АОС №1935/16.10.2015 г.; Пазарна и данъчна оценка; Заповед № 04-00060/14.12.2020 г. за продажба на частта от имота; Платежни документи; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	47
V-202	Договор № 05-000149/20.09.2019 г.; Заявление вх. № УТС-01241/26.06.2019 г.; Решение № 48-11/26.07.2019 г. на общинския съвет; Заповед № 04-00060/08.08.2019 г. за отстъпено право на строеж; Регистър на разпоредителните сделки	23
V-203	Договор №05-000106/06.08.2019 г.; Заявление № 08249/02.05.2019 г. с Нотариален акт; Скица на ПИ с идент. 87374.528.303; Документи за проект; Решение № 45-4/28.05.2019 г. на общинския съвет; АОС № 2167/2018 г.; Пазарна оценка и данъчна оценка; Заповед №04-00022/07.06.2019 г. и платежни документи; Регистър на разпоредителните сделки и Главен регистър - ЧОС	35
V-204	Договор № 05-000151/01.10.2019 г.; Заявление № 05133/21.03.2019 г. с Договор от 2013 г. за учредяване на право на пристрояване с Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2014 г.; Решение № 48-13/29.07.2019 г. на общинския съвет; АОС № АОС № 1175/2005 г.; Пазарна оценка и Данъчна оценка; Заповед № 04-00070/29.08.2019 г. и платежни документи; Регистър на разпоредителните сделки и Главен регистър - ЧОС	38
V-205	Договор № 05-000165/10.10.2019 г.; Заявление № 16154/27.08.2019 г. с Нотариални актове-2 бр.; Документи за проект; Решение № 50-11/25.09.2019 г. на общинския съвет; АОС № 2167/2018 г.; Пазарна оценка и Данъчна оценка; Заповед №04-00074/02.10.2019 г. и платежни документи; Регистър на разпоредителните сделки и Главен регистър - ЧОС	48

V-206	Договор №05-000185/25.11.2019 г.; Заявление № 17243/05.10.2018 г. с Договор за делба и Нотариален акт; Документи за проект; Решение № 43-14/29.03.2019 г. на общинския съвет; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед №04-00008/09.04.2019 г. и платежни документи; Регистър на разпоредителните сделки	39
V-207	Договор №05-000014/23.01.2020 г.; Заявление № 16553/02.09.2019 г. с Договор за делба; Документи за проект със скица; Решение № № 3-9/13.12.2019 г. на общинския съвет; АОС № 2354/2019 г.; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед №04-00089/31.12.2019 г. и платежни документи; Регистър на разпоредителните сделки и Главен регистър - ЧОС	42
V-208	Договор №05-000015/24.01.2020 г.; Заявление № 20263/21.10.2019 г. с Нотариален акт; Документи за проект и скица; Решение № 3-8/13.12.2019 г. на общинския съвет; АОС № 2435/2019 г.; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед №04-00002/09.01.2020 г. и платежни документи; Регистър на разпоредителните сделки и Главен регистър - ЧОС.	30
V-209	Договор №05-000065/17.03.2020 г.; Заявление № 02026/28.01.2020 г. с Договор за продажба на държавен имот; Документи за проект и скица; Решение № 6-14/27.02.2020 г. на общинския съвет; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед №04-00015/10.03.2020 г. и платежни документи; Регистър на разпоредителните сделки	34
V-210	Договор №04-000017/26.03.2020 г.; Заявление № 23491/06.12.2019 г. с Нотариален акт; Документи за проект със скица; Решение № 6-15/27.02.2020 г. на общинския съвет; АОС № 2410/2019 г.; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед №04-00013/09.03.2020 г. и платежни документи; Регистър на разпоредителните сделки и Главен регистър - ЧОС	32
V-211	Договор № 05-000073/13.04.2020 г.; Заявление № 23278/04.12.2019 г. с Нотариален акт; Документи за проект и скица; Решение № 6-13/27.02.2020 г. на общинския съвет; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед №04-00014/09.03.2020 г. и платежни документи; Регистър на разпоредителните сделки	34
V-212	Договор №05-000190/29.09.2020 г.“; Заявление № 04593/27.02.2020 г. с Постановление за възлагане на недвижим имот; Документи за проект и Скица; Решение № 10-7/23.07.2020 г. на общинския съвет; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед №04-00043/06.08.2020 г. и платежни документи; Регистър на разпоредителните сделки	39
V-213	Договор № 05-000222/04.12.2020 г.; Заявление № 17668/18.08.2020 г. с Нотариален акт; Документи за проект и скица; Решение № 45-4/28.05.2019 г. на общинския съвет; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед №04-00054/12.11.2020 г. и платежни документи; Регистър на разпоредителните сделки	32
V-214	Договор № 05-000226/17.12.2020 г.; Заявление № 10864/12.06.2019 г. с Нотариален акт; Документи за проект със скица; Решение № 12-14/24.09.2020 г. на общинския съвет; АОС № 2639/2020 г.; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед №04-00055/17.11.2020 г. и платежни документи; Регистър на разпоредителните сделки и Главен регистър - ЧОС	33
V-215	Договор № 3635/05.03.2020. г.; Заявление вх. № 00460/09.01.2020 г.; Удостоверение № 15/06.01.2015 г. за регистрация на животновъден обект; Уведомление за регистрация на пчелни семейства; Договор №3443/14.04.2015г. за възмездно право на ползване; Извадка от Регистъра на пчелните семейства на Община Ямбол; Решение № 5-14/ 30.01.2020 г. на общинския съвет; Заповед № ОС/04-00006/12.02.2020 г. на кмета на общината за право на ползване за пчелин; Извлечение от програмния продукт за платена цена	29
V-216	Договор № 05-000062/24.04.2019 г.; Заявление № 00497/11.01.2019 г. със Заповед № 101/27.02.2002 г. за настаняване с Договор от 01.05.2002 г. за наем; Декларации – 2 бр.; Решение № 42-19/28.02.2019 г. на общинския съвет; АОС № 578/15.05.2002 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00006/26.03.2019 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните	31

	и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	
V-217	Договор № 05-000063/25.04.2019 г.; Заявление № 00597/14.01.2019 г. със Заповед № 875/17.08.2007 г. за настаняване с Договор № 44/ 17.08.2007 г. за наем; Заповед № 01-00003/19.01.2018 г. за настаняване; Договор № 150/20.06.2018 г. за наем; Декларация от 14.01.2019 г. за семейно и имуществено състояние; Решение № 42-18/28.02.2019 г. на общинския съвет; АОС № 565/13.05.2002 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00005/26.03.2019 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	40
V-218	Договор № 05-000066/30.04.2019 г.; Заявление № 02651/13.02.2019 г. със Заповед № I-A-85/01.02.2006 г. за настаняване; Договор №426/01.01.2006 г. за наем; Заповед № ОС-01-00036/03.05.2016 г.; Заповед № ОС-01-00025/07.04.2017 г.; Декларация (без дата) за семейно и имуществено състояние; Решение № 43-15/29.03.2019 г. на общинския съвет; АОС № 2351/27.02.2019 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00009/09.04.2019 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	44
V-219	Договор № 05-000083/11.06.2019 г.; Заявление № 08589/10.05.2019 г. със Заповед № 00026/13.03.2014 г. за настаняване; Договор № 34/19.12.2014 г. за наем; Заповед № ОС-01-00029/10.04.2017 г.; Заповед № ОС-01-00021/06.06.2019 г.; Декларация от 10.05.2019 г. за семейно и имуществено състояние; Решение № 45-7/28.05.2019 г. на общинския съвет; АОС № 412/29.10.2001 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00021/06.06.2019 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	47
V-220	Договор № 05-000088/19.06.2019 г.; Заявление № 08086/02.05.2019 г. със Заповед № 0058/17.03.2010 г. за настаняване; Договор № 5/06.04.2010 г. за наем; Няма следващ договор/анекс; Декларация (без дата) за семейно и имуществено състояние; Решение № 45-8/28.05.2019 г. на общинския съвет; АОС № 408/29.10.2001 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00025/12.06.2019 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	42
V-221	Договор № 05-000090/25.06.2019 г.; Заявление № 01263/24.01.2019 г. със Заповед № 21/18.04.1989 г. за настаняване; Договор №113/01.01.2006 г. за наем ; Декларация от 27.12.2018 г.; Декларация за семейно и имуществено състояние; Решение № 44-16/24.04.2019 г. на общинския съвет; АОС № 1105/01.10.2004 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00024/10.06.2019 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	38
V-222	Договор № 05-000131/29.08.2019 г.; Заявление № 00211/07.01.2019 г. със Заповед № 0006/26.03.2009 г. за настаняване; Договор за наем – 2 бр.; ; Декларация от 07.01.2019 г. за семейно и имуществено състояние; Решение № 47-9/26.06.2019 г. на общинския съвет; АОС № 1211/17.06.2005 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00034/23.07.2019 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	37
V-223	Договор № 05-00076/04.10.2019 г.; Заявление № 03150/20.02.2019 г. със Заповед № 280/20.10.1982 г. за настаняване; Договор №123/01.01.2006 г. за наем; Декларация – 2 бр.; Решение № 49-7/29.08.2019 г. на общинския съвет; АОС № 592/17.05.2002 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00076/04.10.2019 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	32

V-224	Договор № 05-000183/20.11.2019 г; Заявление № 02348/08.02.2019 г. със Заповед № 0022/21.03.2011 г. за настаняване; Договор № 115/01.04.2011 г. за наем; Заповед № 00029/17.03.2014 г. за настаняване; Заповед № 00052/19.05.2017 г. за настаняване; Анекс № 185/19.06.2017 г. за наем; Анекс № 239/19.04.2019 г. за наем; Заповед № 00013/12.04.2019 г. за настаняване; Декларация от 08.02.2019 г. за семейно и имуществено състояние; Решение 48-12/29.08.2019 г. на общинския съвет; АОС № 2362/15.04.2019 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00069/27.08.2019 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	45
V-225	Договор № 05-000004/15.01.2020 г.; Заявление № 15889/23.08.2020 г. с Договор №19/06.05.2010 г. за наем, Заповед № 00043/20.05.2015 г. за настаняване; Анекс № 198/14.07.2015 г.; Декларация -2 бр.; Решение № 3-6/13.12.2019 г. на общинския съвет; АОС № 564/13.05.2002 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00083/30.12.2019 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	47
V-226	Договор № 05-000012/21.01.2020 г.; Заявление № 19479/11.10.2019 г. със Заповед № 35/14.12.1994 г. за настаняване; Договор №213/01.01.2006 г. за наем ; Декларация от 11.10.2019 г. за семейно и имуществено състояние; Решение № 3-5/13.12.2019 г. на общинския съвет; АОС № 423/30.10.2001 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00003/09.01.2020 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	36
V-227	Договор № 05-000021/31.01.2020 г.; Заявление № 14551/02.08.2019 г. със Заповед № 00055/02.06.2015 г. за настаняване; Анекс № 122/29.07.2015 г. за наем; Декларация от 02.08.2019 за семейно и имуществено състояние; Решение № 3-4/13.12.2019 г. на общинския съвет; АОС № 259/20.07.2001 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00090/31.12.2019 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	37
V-228	Договор № 05-000032/11.02.2020 г.; Заявление № 15306/15.08.2019 г. със Заповед № 499/24.06.2004 г. за настаняване; Договор от 01.01.2006 г. за наем; Декларация – 2 бр.; Решение № 3-7/13.12.2019 г. на общинския съвет; АОС № 646/01.08.2002 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00082/30.12..2019 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	39
V-229	Договор № 05-000035/14.02.2020 г.; Заявление № 11563/21.06.2019 г. с Договор № 148/12.11.1992 г. за наем; Заповед № 120/21.12.1990 г. за настаняване; Договор №222/01.01.2006 г.; Декларация от 21.06.2019 г. за семейно и имуществено състояние; Решение № 3-3/13.12.2019 г. на общинския съвет; АОС № 574/15.05.2002 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00091/31.12.2019 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	32
V-230	Договор №05-000045/25.02.2020 г.; Заявление № 22265/19.11.2019 г. със Заповед № 0277/08.12.2010 г. за настаняване; Договор № 95/03.01.2011 г. за наем; Заповед № 00002/04.01.2017 г. за продължаване на наемното правоотношение; Декларация от 19.11.2019 г. за семейно и имуществено състояние; Решение № 5-15/30.01.2020 г. на общинския съвет; АОС № 875/15.05.2003 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00011/13.02.2020 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - ЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	46

V-231	Договор № 05-000047/28.02.2020 г.; Заявление № 22902/27.11.2019 г. със Заповед № 00024/11.03.2015 г. за пренастаняване; Анекс № 92/31.03.2015 г. към договор за наем; Декларация от 27.11.2019 г. за семейно и имуществено състояние; Решение № 5-16/30.01.2020 г. на общинския съвет; АОС № 612/08.07.2002 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00008/13.02.2020 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	37
V-232	Договор № 05-000131/01.07.2020 г.; Заявление № 02504/03.02.2020 г. със Заповед №ОС01/0022/21.04.2010 г. за настаняване за 5 год.; Заповед №ОС01/00083/19.06.2015 г. за настаняване; Заповед №ОС01/00066/24.10.2019 г. за настаняване; Договор №170/29.10.2019 г. за наем; Декларация от 03.02.2020 г. за семейно и имуществено състояние; Решение № 8-11/28.05.2020 г. на общинския съвет; АОС № 917/03.07.2003 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00033/16.06.2020 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	42
V-233	Договор № 05-000207/05.11.2020 г.; Заявление № 16566/04.08.2020 г. с Договор № 27/26.09.2014 г.; Заповед № ОС-01-00063/31.07.2017 г. за настаняване; Анекс №194/23.08.2017 г.; Заповед № ОС-01-00094/17.07.2020 г.; Декларация от 04.08.2020 г. за семейно и имуществено състояние; Решение № 12-11/24.09.2020 г. на общинския съвет; АОС № 303/24.07.2001 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00051/13.10.2020 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	39
V-234	Договор № 05-000218/30.11.2020 г.; Заявление № 05534/11.03.2020 г. със Заповед № ОС-01-00128/30.11.2016 г. за настаняване за 5 години; Договор №102/12.12.2016 г. за наем; Декларация от 11.03.2020 г. за семейно и имуществено състояние; Решение № 13-20/29.10.2020 г. на общинския съвет; АОС № 1174/14.03.2005 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00057/20.11.2020 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	33
V-235	Договор № 05-000220/02.12.2020 г.; Заявление № 19503/11.09.2020 г. с Декларация от 19.09.2005 г. за обстоятелства по чл. 7, ал.2 от наредбата; Заповед № 00124/12.10.2015 г. за настаняване; Договор № 00071/10.11.2015 г. за наем; Декларация от 10.09.2020 г. за семейно и имуществено. състояние.; Решение № 13-21/29.10.2020 г. на общинския съвет; АОС № 1194/02.06.2005 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00056/17.11.2020 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	42
V-236	Договор № 05-000210/09.11.2020 г.; Заявление № 05508/11.03.2020 г. със Заповед № 19/14.03.1986 г. за настаняване; Договор № 239/01.01.2006 г. за наем; Декларация от 11.03.2020 г. за семейно и имуществено състояние; Решение № 12-12/24.09.2020 г. на общинския съвет; АОС № 679/18.09.2002 г.; Справка за постъпили плащания за наем; Пазарна и Данъчна оценка; Заповед № ОС/04-00049/06.10.2020 г. и Платежни нареждания; Регистър на разпоредителните и Главен регистър - АЧОС; Извлечение от счетоводните регистри за отписване на имота	43
V-237	Решение № 48-6/29.07.2019 г. на общински съвет за актуализация на Бюджета за 2019 г.;	3
V-238	Концесионен договор № 05-0017/22.03.2011 г. с предмет „Управление и поддържане, включително извършване на частични строителни и монтажни работи по изграждане и ремонт на спирки на масовия градски транспорт на гр. Ямбол“	20
V-239	Отчет за 2016-2018 г. на концесионера	74
V-240	Решение № 49-1/29.08.2019 г. на общинския съвет за одобряване на годишните отчети 2016-2018 г. за изпълнение на концесионен договор № 05-0017/22.03.2011 г.	4

V-241	Платежни нареждания от 13.09.2019 г. и 04.03.2020 г. за внесени концесионни възнаграждения; Prt sc за дължимите лихви за забава на плащанията	6
V-242	Заповед № РД-02-00224/09.03.2020 г. на кмета на общината	1
V-243	Заповед № РД-02-00401/18.05.2016 г. и Заповед №РД-02-00849/21.11.2019 г. за определяне на функциите на заместник-кметовете и на секретаря на Община Ямбол	4
V-244	План за действие за общинските концесии за периода от 2018-2020 г., приет с Решение № 36-11/05.09.2018 г. на общинския съвет	12
V-245	Заповед № РД-02-00104/10.02.2016 г. на кмета на общината	4
V-246	Доклад от 03.08.2020 г. за извършен текущ контрол на състоянието на изградените спиркови заслони	82
V-247	Предложение вх. № 2801-16728/05.08.2020 г. от кмета на общината за приеме решение за прекратяване на концесионния договор от 22.03.2011 г.; Решение № 11-5/13.08.2020 г. на общинския съвет за прекратяване на концесионния договор от 22.03.2011 г.; Решение на Окръжен съд-Ямбол по търговско дело № 36/2020 г. за обявяване в несъстоятелност; Предложение вх. № 2801-03666/16.02.2021 г. от кмета на общината за приеме решение за прекратяване на концесионния договор от 22.03.2011 г.; Решение № 20-8/25.02.2021 г. на общинския съвет за прекратяване на концесионния договор от 22.03.2011 г.	12
V-248	Prt sc на НКР за публикувана информация	1
V-249	Констативен протокол за изпълнение на договор за концесия	3
V-250	Протокол за резултатите от проведено финално обсъждане с представители на одитирания обект за постигане на съгласие за достоверност на установените при одита факти и обстоятелства	19