



ОБЩИНА СРЕДЕЦ

8300 Средец, обл. Бургас пл. "България" 8, кмет: 05551/6990 **центра**ла: 05551/6996
факс: 05551/7725 e-mail: info@sredets.bg ; web: http://sredets.bg

Изх. № 93-10-106

20.07.2015

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СРЕДЕЦ

Регистрационен индекс и дата

98-00-118/20.07.2015

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. СРЕДЕЦ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от инж.Иван Петков Жабов

Кмет на Община Средец

ОТНОСНО: Отдаване под наем на недвижими имоти – публична общинска собственост, представляващи язовири, находящи се на територията на Община Средец

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Средец, съгласно разпоредбите на Закона за водите, Закона за концесиите и Правилника за прилагане на закона за концесиите бяха проведени редица процедури за предоставяне на концесия на недвижими имоти – публична общинска собственост, представляващи язовири.

В следствие обаче бяха извършени следните законови изменения: В закона за изменение и допълнение на Закона за водите е създаден нов § 12, според който „В общините, на чиято територия има язовири – публична общинска собственост, за които не са сключени договори за стопанисването, поддръжката и експлоатацията им, по предложение на кмета на общината общинският съвет приема решение за:

1. създаване на общинско предприятие за осъществяване на тези дейности, или
2. откриване на процедура за избор на оператор за възлагане стопанисването, поддръжката и експлоатацията на язовирите чрез предоставянето им под наем или на концесия.”. Така цитираната законова разпоредба на практика дава допълнителни възможности на общините по отношение на притежаваните от тях язовири – публична общинска собственост. Освен на концесия, на общините се предоставя възможност да предоставят язовирите под наем, чрез избор на оператор, или да създадат общинско предприятие за стопанисване, поддръжка и експлоатация на язовирите.

Съгласно разпоредбите на чл.13а, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост „Язовирите и микроязовирите - публична общинска собственост, непродадени на сдруженията за напояване могат да се отдават под наем чрез търг или конкурс след решение на Общинския съвет и при наличието на предварително положително съгласувателно становище на надзорния орган по Закона за сдруженията за напояване.”. Аналогична разпоредба е заложена в § 4, ал. 1 от ПЗР на Закона за сдруженията за напояване. В конкретния случай надзорен орган се явява Министъра на земеделието и храните по силата на разпоредбата на чл.5, ал.2 от Закона за сдруженията за напояване. Изхождайки от гореизложеното и на основание § 12 от ПЗР на Закона за водите във

връзка с чл.5, ал.2 и § 4, ал. 1 от ПЗР на Закона за сдруженията за напояване Община Средец е поискала от Министъра на земеделието и храните да съгласува отдаването под наем на язовири – публична общинска собственост, както следва:

- Имот № 000140 в землището на с. Бистрец, община Средец, област Бургас, с площ 13,007 дка, начин на трайно ползване язовир, АПОС № 220 от 11.09.1998 година.
- Имот № 000129 в землището на с. Слиново, община Средец, област Бургас, с площ 1,988 дка, начин на трайно ползване язовир, АПОС № 82 от 10.10.2012 год.

Към настоящия момент в Община Средец е постъпило съгласувателно становище вх. № 04-00-540 от 17.07.2015 год. от Министъра на земеделието и храните по отношение на посочените по-горе недвижими имоти.

Именно възползвайки се от правната възможност на § 12 от ПЗР на Закона за водите считам за най-правилно и целелсъобразно Община Средец да отдаде под наем имоти - публична общинска собственост, с начин на трайно ползване язовири, съгласно разпоредбите Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост.

Имотите не са включени в Програмата за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Средец през 2015 година. Ето защо е необходимо да бъде прието решение в тази насока – чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл.6 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост (НРПУРИВОС).

Както беше посочено по горе, според чл.13а, ал.1 от НРПУРИВОС язовирите - публична общинска собственост, непредадени на сдруженията за напояване могат да се отдават под наем чрез търг или конкурс след решение на Общинския съвет и при наличието на предварително положително съгласувателно становище на надзорния орган по Закона за сдруженията за напояване. Според чл.2 на същата норма *„Общинският съвет в решението си по ал.1 определя условията за провеждане на търга или конкурса, срока за който язовирите и микроязовирите - публична общинска собственост се отдават под наем, както и се определят правата и задълженията на страните по наемното правоотношение. Първоначалната наемна цена се определя съобразно определените от Общинския съвет наемни цени в приложение №1 към настоящата Наредба, а при липса на такива по средни пазарни наемни цени за такъв вид имоти, определени от оценител на имоти.“*

Предвид гореизложеното предлагам на общинските съветници, следния проект за решение:

На основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, § 12 от ПЗР на Закона за водите във връзка с чл.5, ал.2 и § 4, ал. 1 от ПЗР на Закона за сдруженията за напояване, чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост във връзка с чл.6 и чл.13А от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост, Общински съвет – Средец,

РЕШИ:

I. Допълва списъка на имотите, предвидени за отдаване под наем в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Средец през 2015 г., като в т. Б. ИМОТИ, КОИТО ОБЩИНА СРЕДЕЦ ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРЕДОСТАВИ ПОД НАЕМ , в частта Язовири, включва под №1 и № 2 следните недвижими имоти – публична общинска собственост:

- Имот № 000140 в землището на с. Бистрец, община Средец, област Бургас, с площ 13,007 дка, начин на трайно ползване язовир, АПОС № 220 от 11.09.1998 година.

- Имот № 000129 в землището на с. Сливово, община Средец, област Бургас, с площ 1,988 дка, начин на трайно ползване язовир, АПОС № 82 от 10.10.2012 год.

II. Дава съгласие да бъдат отдадени под наем за избор на оператор, чрез публичен търг с явно наддаване за срок от 10 (десет) години следните недвижими имоти – публична общинска собственост:

- Имот № 000140 в землището на с. Бистрец, община Средец, област Бургас, с площ 13,007 дка, начин на трайно ползване язовир, АПОС № 220 от 11.09.1998 година.

- Имот № 000129 в землището на с. Сливово, община Средец, област Бургас, с площ 1,988 дка, начин на трайно ползване язовир, АПОС № 82 от 10.10.2012 год.

III. Определя условия за провеждането на публичния търг с явно наддаване както следва:

1. Предмет на търга:

- Имот № 000140 в землището на с. Бистрец, община Средец, област Бургас, с площ 13,007 дка, начин на трайно ползване язовир, АПОС № 220 от 11.09.1998 година.

- Имот № 000129 в землището на с. Сливово, община Средец, област Бургас, с площ 1,988 дка, начин на трайно ползване язовир, АПОС № 82 от 10.10.2012 год.

2. Видът на търга - публичен търг с явно наддаване;

3. Начална тръжна цена:

- Имот № 000140 – 54,00 (петдесет и четири) лв. годишен наем без включен ДДС.

- Имот № 000129 – 336,00 лв. (триста тридесет и шест) лв. годишен наем без включен ДДС.

4. Начин и срок на плащане на цената, обезпечения и други условия по сключване на окончателния договор със спечелилия търга – Годишният наем се равнява на 12 (дванадесет) месечни вноски и се изплаща веднъж годишно в срок до 31.03. на годината, за която е дължим. Наемът за първата година се заплаща при сключване на договора за отдаването под наем на язовира.

5. Дата, място и час на провеждане на търга – Възлага на Кмета на Община Средец да определи дата, място и час на провеждане на търга, своевременно след влизане на настоящето решение в законова сила;

6. Депозит за участие в търга - в размер на 10% от първоначалната цена;

7. Цена на тръжната документация – документацията се изтегля от сайта на община Средец - <http://sredets.bg/>.

8. Списък на документите, които се изискват за представяне от участниците и за допускане до участие в търга: Кметът на община Средец издава заповед за провеждане на търга, в която се посочват изискуемите от участниците в търга документи.

9. Срок за закупуване на тръжната документация и регистриране за участие в търга - Възлага на Кмета на Община Средец да определи сроковете своевременно след влизане на настоящето решение в законова сила;

10. Начин и време на извършване на огледа – Всеки кандидат има право на оглед на язовира в периода от датата на обявяване на търга за отдаване под наем до два дни преди провеждането му.

IV. Определя права и задължения на страните както следва:

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ:

1. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** се задължава да предостави наетия имот, като предаването му се удостоверява с двустранен протокол, подписан от страните, който се прилага към настоящия договор.

2. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** се задължава да не пречатства под каквато и да е форма **НАЕМАТЕЛЯ** при правомерното ползване по предназначение на имота по чл.1 от договора.

3. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да получи посочения в чл.2 от договора наем в лева при подписване на договора. За неиздължаване на определената наемна цена за повече от един месец **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право едностранно да прекрати договора.

4. Да иска да бъдат прекратявани всякакви действия или бездействия от **НАЕМАТЕЛЯ**, партньорите или клиентите му, които застрашават или увреждат имота и другите правно защитени интереси на **НАЕМОДАТЕЛЯ**. При неизпълнение има право на обезщетение за имуществени и неимуществени вреди, както и да прекрати едностранно договора.

5. Да получи обратно имота след прекратяване на договора във вид и състояние, както при предаването му, като се отчете нормалната амортизация. За задържане след действието на договора наемотателя има право на обезщетение в размер на тройната наемна цена.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

1. **НАЕМАТЕЛЯТ** има право:

1.1. Да използва обекта добросъвестно, съгласно неговото предназначение и дейностите, като не допуска действия които могат да доведат до икономическа неизгодност на бъдещата му експлоатация, както и да не променя по какъвто и да било начин предназначението на обекта.

1.2. Да не извършва и да не допуска извършването на незаконно строителство на наемната територия.

1.3. Да съгласува предварително с **НАЕМОДАТЕЛЯ** извършването на подобрения на наемната територия.

1.4. Да ползва язовира, като осъществява в него дейностите, регламентирани в документацията, както и всички други дейности, които не противоречат на условията на наемния договор и не са забранени от действащото законодателство. Да организира и извършва всички дейности в съответствие с изискванията на действащото законодателство.

1.5. Да ползва съоръженията на язовира и изградената инфраструктура.

1.6. Да получава доходите от извършването от него дейност чрез експлоатация на обекта предмет на наема.

1.7. Да ограничи достъпа на лица за извършване на дейностите или услугите, които има право само той да извършва съгласно този договор.

2. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава:

2.1. Да предаде язовира и свързаните с него технологични и инфраструктурни съоръжения на собственика, при изтичане срока на наема, в техническо и функционално състояние, отговарящо на срока за съществуването им и гарантиращо нормалната и безопасна експлоатация на язовира.

2.2. Да заплаща дължимите наемни възнаграждения при условия и срокове, договаряни между страните.

2.3. Да не прехвърля правата и задълженията си по наемния договор на трети лица.

2.4. Да изпълнява изцяло всички задължения на собственика по експлоатацията и ползването на язовира, хидротехническите и инфраструктурните съоръжения, регламентирани в *Наредба № 13/29.01.2004 г. за условията и реда за осъществяване на техническата експлоатация на язовирните стени и съоръженията към тях* и да съобразява дейността си с действащото законодателство.

2.5. Да набира целево средства за ремонт на язовира, обслужващите го съоръжения и инфраструктура.

2.6. До 31.03. на всяка календарна година да подава декларация в Община Средец за изпълнението на следните текущи ежегодни мероприятия:

- При наличие на коловози по короната на стената да се извършва насипване на същите;
- Изготвяне и актуализиране на аварийен план;
- Почистване и насипване със земни маси на сухия и мокрия откос на стената;
- Поддържане на съществуващата кота на преливния ръб;
- Поддържане в добро техническо състояние основния изпускател;
- Почистване от дървета и храсти на каналите след крана на основния изпускател и преливника;

2.7. Да предостави места за общо ползване на водите и да осигури ползване на вода за напояване, по начин и в обем, съответстващ на изискванията на действащото законодателство и текущо договарян между страните, който не възпрепятства основната дейност.

2.8. Да допуска по всяко време представители на компетентните контролни органи и представителите на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, както и да предоставя документацията, уточнена в договора.

2.9. При форсмажорни обстоятелства да предоставя ресурси и съдействие, по ред текущо уточняван между страните.

2.10. Да запази и поддържа екологичната биосреда в язовира, с оглед комплексно използване на водите.

2.11. При необходимост да представи оценка за въздействие върху околната среда, съгласно изискванията на действащото законодателство, както и да изпълнява стриктно изискванията, свързани с опазването на околната среда, защитените със закон територии и обекти на националната сигурност, отбраната на страната и обществения ред.

2.12. За застрахова за своя сметка обекта на наема, в т.ч. за всички възможни щети и неблагоприятни последици от неговата експлоатация, техническо поддържане и ремонт.

2.13. Да заплаща всички дължими държавни такси и всички данъци и такси по ЗМДТ, свързани с експлоатацията на обекта.

2.14. Изисквания, свързани с националната сигурност и отбраната на страната, с опазването на околната среда, на човешкото здраве, на защитените територии, зони и обекти и на обществения ред:

а/. При упражняване на правата по наема, както и на съпътстващите права, **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да спазва всички изисквания относно опазване на човешкото здраве, водностопанските съоръжения, околната среда, защитените територии и обекти, националната сигурност, отбраната на страната и опазването на обществения ред, съгласно наредбите на Общински съвет - Средец и действащото законодателство.

б/. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да уведомява незабавно **НАЕМОДАТЕЛЯ** за нововъзникнали обстоятелства, създаващи опасност за националната сигурност, отбраната и обществения ред.

в/. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен:

- Да изготви аварийен план за действие, в изпълнение на чл.138, ал.3 от Закона за водите (ЗВ) и в съответствие с изискванията на чл.35, ал.1 от Закона за защита при бедствия и аварии (ЗЗБ) и чл.58, ал.1 от Наредба № 13/29.01.2004 год. за условията и реда за осъществяване на техническа експлоатация на язовирните стени и съоръженията към тях (обн. ДВ, БР.17 от 2004 год.).

- Да съгласува аварийния план по предходната точка с **НАЕМОДАТЕЛЯ**, с Областно управление „Пожарна безопасност и защита на населението“ – Бургас и със собствениците на хидротехнически съоръжения по поречието на реката, в тримесечен срок от подписване на договора.

г/. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да изпълнява задълженията по чл.35, ал.3 от ЗЗБ.

д/. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да изпълнява задълженията по чл.142 от ЗВ.

е/. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да изпълнява всички изисквания на компетентните органи, свързани с националната сигурност, отбраната на страната и опазването на обществения ред.

2.15. По време на експлоатацията и евентуални строително-ремонтни дейности в границите на имота да бъдат спазвани изискванията на Закона за културното наследство.

2.16. Всички извършени подобрения в наемния обект са за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ**. **НАЕМОДАТЕЛЯТ** не дължи никакви обезщетения за извършените подобрения.

2.17. Да не извършва и да не допуска извършването на незаконно строителство или други действия, които могат да доведат до увреждане на околната среда или имота – предмет на настоящия договор.

2.18. Да поддържа обекта в добро техническо състояние да не извършва и да не допуска извършването на действия, които биха застрашили сигурността на имота и изградените в него съоръжения.

2.19. Да извършва дейността при спазване на съответните технологични изисквания.

2.20. Да изпълнява предписанията на **НАЕМОДАТЕЛЯ** и на оторизираните лица.

2.21. Да не допуска действия на трети лица и да не предявява претенции за обезщетение по време на форсмажорни обстоятелства.

2.22. За извършване на дейности по водовземане, както и за извършване на дейности в акваторията на язовира, водоема или изкуствената водна площ е необходимо издаване на разрешително за използване на воден обект по Закона за водите.

2.23. **НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да спазва разпоредбите на специалните закони и съответните забрани, свързани с предмета на наема, както следва:

а). Относно забраните на наемната територия:

По смисъла на Закона за водите (§ 1, ал.1, т.26 от допълнителните разпоредби): “прилежащи земи на водохранилища” са земите, които се заливат при най-високо водно ниво на водохранилището.

В принадлежащите земи на водохранилищата се забранява:

- Складиране на пестициди, депониране и третиране на отпадъци;
- Строителство на животновъдни ферми;
- Строителство на стопански и жилищни постройки;
- Миенето и обслужването на транспортни средства и техника;
- Засаждането на трайни насаждения с плитка коренова система;
- Изхвърлянето на отпадъци.

б). Относно предоставянето на вода от язовира за напояване на земеделски производители:

Осигуряването на вода на земеделските производители е необходимо да стане в съответствие с разпоредбите на Закона за водите, съгласно които:

“Разрешително за водовземане се изисква във всички случаи, освен:

1. В случаите по чл.43, ал.2; “Физическите лица – собственици или ползватели на недвижим имот, разположен в границите на населените места и селищните образувания, имат право на безвъзмездно водовземане до 10 куб.м на денонощие за собствени потребности от намиращите се в него повърхностни и подземни води”.

2. За дейностите по защита на населението при обявено бедствено положение по реда на Закона за защита при бедствия;

3. В случаите по чл.58 , ал.1, т.1 и 2. (Разрешително не се изисква, а е необходимо само 30-дневно предварително писмено уведомяване на басейновата дирекция за извършване на следните дейности: 1. развитие, модернизиране или технологично обновяване на съществуващи инсталации и технологични процеси, водещи до незначително изменение на количеството и качеството на използваните води, определено с вече издаденото разрешително; 2. ползване на повърхностни води чрез поставяне на временни отбивни съоръжения, необходими за изграждането на даден строителен обект, ако отнеманото водно количество е по-малко от 10 литра на секунда и полученият отток след използването влияе незначително на качеството на водите”).”

Извън предвидените в закона случай **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да инициира процедура по издаване на разрешително за ползване на повърхностен воден обект, на основание чл.46, ал.1, чл.60, ал.1 от Закона за водите, като разходите за издаването на разрешението са за негова сметка.

в). Във връзка със Закона за защитените територии:

1. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да вземе всички необходими мерки, за да не се унищожават и нарушават местообитанията на безгръбначни, риби, земноводни, влечуги и бозайници, включително и на защитените видове.

2. Да не се възпрепятства достъпа на животните от т.1 до язовирите, водоемите и изкуствени водни площи и зоните около тях във връзка с тяхното хранене и др.необходимости;

3. Да не се нарушават условията на живот на видовете от т.1, като се отводняват, пресушават, замърсяват с отпадъци и химични вещества местата за обитания;

4. Да не се възпрепятства денонощната миграция на животните от т.1;
5. Да не се пречи на размножителния процес на видовете от т.1;
6. Да не се разрушават и унищожават местата за отглеждането на малки на животните от т.1;
7. Да не се унищожават хранителната среда на видовете от т.1
8. Зарибяването да се съгласува с НСЗП(МОСВ) и РИОСВ с цел запазване на видовете от т.1

2.24. При упражняване на правата си **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да спазва всички изисквания относно опазване на човешкото здраве, водностопанските съоръжения, околната среда, защитените територии и обекти, националната сигурност, отбраната на страната и опазването на обществения ред, съгласно наредбите на Общински съвет – Средец и действащото законодателство.

2.25. При изпускане на води от язовира по време на преминаване на високи вълни, при възникнала авария в обекта или при извършване на ремонтни работи **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен:

- а) незабавно да започне провеждането на спасителни и неотложни аварийно-възстановителни работи;
- б) незабавно да съобщи за аварията на Областно управление “Пожарна безопасност и защита на населението”, и на кмета на общината;
- в) да се осигури безопасно унищожаване на отпадъците вследствие на аварията и нейното ликвидиране;

2.26. **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да има “Инструкция за експлоатация и поддържане”, съобразена с язовира, изготвена от квалифицирани специалисти и утвърдена от собственика, в срок до 1 (един) месец, считано от сключване на договора, както и да я актуализира своевременно.

3. Други изисквания, които е длъжен да спазва **НАЕМАТЕЛЯТ** или да следи за спазването им от трети лица, свързани с безопасната експлоатация на обекта:

3.1. Абсолютно се забранява надграждане на преливниците на язовира, както и поставяне на телени мрежи по тях

3.2. Ежедневно да се следи състоянието на короната на стената, както и наличието на просмукващи води от стената

3.3. Редовно да се почистват сухия и мокър откос на стената от дребна растителност и дървета

3.4. Преливният канал винаги да е почистен от дървета и храсти

3.5. Изпускателният кран на съоръжението да бъде винаги в изправност и при необходимост през пролетта да се изпускат част от валежните води, за да се предотврати скъсване на стената

3.6. При улов на риба, язовирът да не се изпуска под санитарния минимум, никога да не се изпуска през лятото, а само на есен, за да може да се напълни през зимата

3.7. Дори и при минимална опасност от скъсване на стената или друг нежелан инцидент, да се уведоми незабавно кмета на населеното място, в чието землище е хидротехническото съоръжение.

3.8. По време на експлоатацията и строително-ремонтни дейности в границите на имотите да бъдат спазвани изискванията на чл.160, ал.2 и чл.161, ал.2 от Закона за културното наследство.

3.9. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да следи за спазване на забраните за:

- преминаването на превозни средства по короната на язовирната стена, освен когато има направен път;

- засипване или преустройство на облекчителни съоръжения, както и прокопаване на язовирни стени за монтиране на допълнителни водоземни съоръжения;

- извършване на паша по сухия откос на язовирните стени;

- засаждането на дървета и храсти по стените на язовирите и на разстояние по-малко от 10 m от откосите;

- къпането в язовирите и за целта се поставят забранителни надписи на разстояние не по-голямо от 200 m.;

3.10. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да упражнява контрол за ползването на плавателни съдове в язовирите да се извършва при спазване на изискванията на Наредба за водноспасителната дейност и обезопасяването на водните площи (ДВ, бр. 65 от 1996 г.).

V. Възлага на Кмета на община Средец да организира тръжна процедура и сключи договор за наем със спечелилия участник.

Приложения:

1. Съгласувателно становище;
2. АПОС – 2 броя;
3. Скици – 2 броя;
4. Договор за наем – проект;

С уважение,

НИКОЛИНА ДАМБУЛОВА

за Кмет на община Средец

съгл. Заповед № 750 от 09.07.2015 год.

Съгласувал:

Маргарита Чолакова, директор на Дирекция ИРЗГУЕПП

Съгласувал:

Ирина Камбурова-Тунтева, юрист