

РД - 92-00-803

18.12.2020г

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - БЕРКОВИЦА

Обосновка

**от отдел „Общинска собственост“
относно използването на „Спортивно – развлекателен комплекс и плувен басейн“
гр.Берковица**

През предходните години, плувния басейн многократно е отдаван под наем чрез публичен търг на различни наематели, които експлоатирайки го за кратък период от време се отказват от по-нататъшното му използване, при това на наемна цена значително по-ниска.

В последния период от 15.05.2017 г. до 15.05.2027 г. басейна бе отдаден на търг, чрез проведен конкурс с определяне на инвестиции, както следва:

Период на отдаване: от 15.05.2017 г. с наемател „Бляк Сий 775“ ЕООД гр. **София**, при месечна наемна цена от 390,00 лева, за срок от 10 години, с инвестиции за първата година – 50 000 лева и за следващите до 10 години – 120 000 лева и разкриване на работни места.

За периода на реално използване от 15.05.2017 г. до 06.11.2019 г., наемателят направи значителни инвестиции и подобрения, които и сега са налични, но от месец юни 2018 г. до месец септември 2019 г. престана да заплаща месечния наем, като реално се отказа от по-нататъшно ползване и постави условия за заплащане на направените инвестиции, което наложи прекратяване на договора и разрешаване на облигационните отношения по съдебен ред.

Основната причина, която по наше мнение се откроява, за кратковременно използване под наем на басейна от наемателите, които в следствие се отказват е **краткия летен период от годината, в който басейна е реално използваем – месеците юли – август и началото на септември, т.е. не повече от 2 месеца.** Очевидно е, че за наемателите е нерентабилно целогодишно плащане на наем при реална експлоатация на басейна не повече от 2 месеца.

По същата причина се оказва нерентабилно за наемателя и използването на басейна със залагане на определен обем от инвестиции, показателен пример, в което отношение е последният ползвател – „Бляк Сий 775“ ЕООД гр. София. С оглед ниските приходи от обекта, наемателя не е изпълнил задължението си и договора беше прекратен, като към момента той остана със значителни задължения към Община Берковица.

Би могло да се направи и по-задълбочен и всеобхватен икономически анализ /от специалисти/ относно възможността за използване на басейна – целогодишно, за

което следва да се отчетат редица обективни фактори и дадености /температура на водата, еветуалното ѝ подгряване, превръщане на басейна в закрит, определяне кръг от възможни ползватели за целогодишно ползване и редица други/, което е предмет на специализирани познания, анализ и оценка от такива специалисти.

Съгласно чл.14, ал.7 от ЗОС, общинските имоти се отдават под наем след решение на Общински съвет Берковица, а съгласно чл.14, ал.8 от ЗОС, наемната цена се определя също от Общински съвет Берковица.

С Решение № 461 от Протокол № 23/27.11.2020 г. са определени параметрите на имота, който ще бъде отдаден под наем и наемната цена от 390,00 лв. без ДДС. В Решението на Общински съвет не е предвидено изискване към бъдещия наемател за извършване на инвестиции в обекта. Общинска администрация Берковица не може да въвежда нови изисквания към бъдещите наематели, тъй като въвеждането на задължения за инвестиции е от компетенцията на Общински съвет Берковица, след обсъждане и гласуване на сесия. Предложението на Кмета на Община Берковица за отдаване под наем може да бъде прието или отхвърлено от общинските съветници. В хода на обсъждането на докладната, всеки общински съветник може да предложи промени в условията, при които имота ще бъде отдаден под наем. На проведената сесия на 27.11.2020 г. не са предлагани промени и не са направени предложения от общинските съветници за включване в договора на изисквания към наемателите за бъдещи инвестиции в обекта.

При липса на решение от Общински съвет Берковица за бъдещи инвестиции по договора, Общинска администрация Берковица не може да предвиди такива в проекта на договор и не може да въведе такова условие при провеждането на търга.

Димитранка Каменова
Кмет на Община Берковица

Съгласувал Зам.-Кмет:
/Спаска Георгиева/

Изготвил:
Р.Попова-гл. спец. "РОС"