

Вх. №

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

гр. Перник

Вх. №
..... 2024 г.

ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ГР. ПЕРНИК

Адрес: гр. Перник, пл. „Свети Иван Рилски“ №1

С КОПИЕ ДО:

КМЕТА НА ОБЩИНА ПЕРНИК

Адрес: гр. Перник, пл. „Свети Иван Рилски“ №1

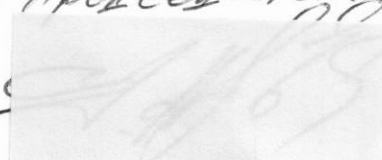
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ

Адрес: гр. Перник, ул. „Свети Иван Рилски“ №1Б

Относно: Въпроси на граждани във връзка със спазване на законосъобразност, обоснованост, публичност и прозрачност в действията на Кмета на гр. Перник и Общинския съвет на гр. Перник

Уважаеми госпожи и господи Общински съветници,

Съгласно чл. 11 от Закона за Общинската собственост: „Имоти и вещи - общинска собственост, **се управляват в интерес на населението** в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин“ и чл. 14 от Наредба № 8 за общинското имущество на територията на община Перник: „Управлението на общинската собственост се извършва **законосъобразно и в интерес на гражданите на Община Перник**“ и в тази връзка се обръщаме към Вас

За
ПК РГМСЖГНУ
ПК ОС
08.04.2024г.
За Председател:


по компетентност, а за въпросите, които са от компетентността на Кмета на Община Перник или при обща споделена компетентност, моля да изискате Кметът да предостави писмени отговори при реда по чл. 92 и следващи от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет Перник, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация /Правилника/.

С настоящото писмо група от граждани и данъкоплатци на община Перник бихме искали да Ви запознаем с фактическата обстановка във връзка с изтекла концесия на Кооперативен пазар кв. Изток, касаеща правно-финансовите отношения между собственика на Кооперативен пазар кв. Изток- Община Перник и заварените ползватели на обекти, находящи се на неговата територия, както и да се възползваме от правото си да получим отговори от Общинския съвет на възникналите в тази връзка въпроси.

Съгласно План за интегрирано развитие на гр. Перник /част I/ на стр. 90 са посочени пазарите, които са в патримониума на общинско предприятие „Пазари”, като за този период относно Кооперативен пазар кв. Изток /Пазара/ е действала концесия. Означава ли това, че след изтичане срока на концесията, пазарът автоматично преминава към фонда на ОП „Пазари” или е необходима нарочна санкция на кмета? Във всички случаи, собственикът на Пазара (община Перник) или упълномощено представител/ство е **задължен надлежно и своевременно уведоми** ползвателите на обекти на Пазара за новите обстоятелства. В средата на м. юни 2024 г. при ползвателите се появява представител на Общинско предприятие „Пазари” (ОП) и се правят замервания на квадратури с обяснението, че на тази база ще бъде определен размера на дължимата такса за ползване на помещения и терени на Кооперативния пазар. На дати 21-22 юни на ползвателите се връчват нещо подобно на „Уведомителни писма”, в които се сочи обща такса и дължимост на таксата, ретроактивно от 1 май 2024 г. Единственото посочено правно основание в „Уведомителните писма” е чл. 236, ал. 2 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), която разпоредба систематично е така разположена в закона, че се тълкува и прилага, при наличие на вече сключени договорни отношения, съгласно предходните разпоредби от раздел IV от ЗЗД: *„Ако след изтичане на наемния срок използването на вещта продължи със знанието и без противопоставяне на наемодателя, договорът се счита продължен за неопределен срок. Ако наемателят продължи ползуването въпреки противопоставянето на наемодателя, той дължи обезщетение и трябва да изпълнява всички задължения, произтичащи от прекратения наеман договор”*.

Наемането на вещи е регламентирано в ЗЗД, раздел IV „Наем на вещи“. Съгласно първата разпоредба и систематичното ѝ място в раздела „С договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещь за временно ползуване, а наемателят - да му плати определена цена“. В конкретният случай на лицата, ползващи помещения на Кооперативен пазар кв. Изток и при изтекла концесия за същия обект, липсват изрични наемни отношения между собственика (община Перник- упълномощеното да управлява собствеността лице- управител на общинско предприятие „Пазари“) и ползвателите на обектите в собствеността. **Фактът че собствеността е общинска, не дерогира задълженията на собственика** (община Перник) за сключване на писмен договор за наем с ползвателите, който съдържа минимум задължителните реквизити за договор, в т.ч. страни, наименование и номер на договор и датировка, правни основания за сключването му, предмет на договора, клауза за срок на договора, цена и начин на формирането ѝ, начин на заплащане, неустойки при забава, клаузи за правата и задълженията на наемодателя и на наемателя/ите, разпределение на отговорността при щети, форсмажорни обстоятелства и начини за прекратяване на договора/ите и срокове.

Връченият на ползвателите документ, характероподобен на „Уведомително писмо“ категорично по никой правен ред не може да се приравни на договор за наем и да произведе последиците на договор. В „Уведомителните писма“ не се съдържат правни основания нито за тях като административен акт, нито за това с кой акт се определя размера на таксата и как се изчислява по зона, каква е тя за квадратен метър според вида на обекта и неговото предназначение, нито какви са разпределенията на отговорностите между собственик и ползвател или правата и задълженията им. „Срокът“ по тези уведомления е неопределено бъдещо несигурно събитие „до провеждане на тръжна процедура за отдаване под наем на обекта“. Нещо повече, тези писма са едностранни властнически волеизявления, а не двустранни волеизявления каквито са договорите. С тези писма не се създава правна сигурност и икономическа обоснованост за ползвателите на обекти на Пазара.

Във връзка с горното, за нас като ползватели на обекти на Пазара и за живеещите в района граждани, възникнаха следните **въпроси с обществен интерес**, на които молим да получим отговори:

1. С кой документ (нормативен/ненормативен) е определена таксата за ползване на обекти на Кооперативен пазар кв. Изток? С кое Решение номер и дата на Общински съвет- Перник е определена актуалната такса, която е приложена към разглеждания случай по „Уведомителните писма“- а именно: 13, 50 лв. за помещение и 6,50 лв. за терен- за 1 кв. метър?
2. Кооперативен пазар кв. Изток е с административен адрес на ул. Минск. Моля да посочите в коя зона на таксуване попада улица

Минск съгласно Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Перник (Наредбата) и кое е релевантното Решение на Общинския съвет /номер и дата/, в което е определена принадлежността на ул. Минск (Кооперативен пазар кв. Изток) към определената зона, респ. таксите за нея.

3. При ползването на какви източници на информация и по каква методика е направена актуализация на наемната цена за кв. метър за зоните по Наредбата, по-конкретно тези по раздел II *„Такса за ползване на пазари, тържища, панаири, тротоари, площади улични платна и терени с друго предназначение“*, за да се предложи и приеме увеличението на таксите за ползване за тях? Молим да представите доказателства за спазване на правната уредба за определяне размера на таксите и цените на услугите, както и доказателства за законосъобразното извършване на актуализацията им по раздел II.
4. При възникнали повреди, необходимост от поправка, ремонт на/в/около обекти в границите на Кооперативен пазар кв. Изток, кой следва да носи отговорност и да предприеме действия, в какъв срок и кой ще заплаща стойността им, при хипотеза на липсващ договор? Какви са правните гаранции и правото на защита и обезщетение на ползвателите на обекти при все че те добросъвестно ползват и си плащат месечната такса, но нямат сключени договори?
5. При определяне на наемната цена чрез *„Уведомителни писма“* в периода 21-22.06.2024 г. от Общинското предприятие *„Пазари“* не е посочената цената за кв. метър, а е изчислена общо дължима сума за обект. Видно е направена отлика в калкулациите за дължима такса на обекти, когато тя се изчислява за открити/покрити пазари и за терени (сергии), а дали таксата е диференцирана спрямо това дали пазара е с цел търговия от производители, както и за помещения за здравни заведения и цели, каквито са аптеките?
6. Към обекти/наематели, находящи се Кооперативен пазар кв. Изток прилага ли се разпоредбата на чл. 31 от Наредбата: *„Таксите, които са под обхвата на компетентността на ОП „Общински пазари“ се намаляват с*

50% за едно място (обект) за лица с намалена работоспособност над 50%, удостоверена по надлежния ред със съответните документи и само за лица, които лично осъществяват дейността". В хипотезата, че отговорът Ви е отрицателен, молим да разясните защо не може да се приложи, в случай, че лицата отговарят на условията и че никъде в текста по чл. 31 от Наредбата няма ограничение тези разпоредба да се отнася само за лица, които са производители на продукцията, какъвто е разбирането на ОП „Пазари”? Според административнопроцесуалните правила тълкуване се прави от органа, издал акта. Молим за тълкуване на горесцитирания член.

7. От какви фактори зависи изпълнението на оповестената в „Уведомителното писмо” тръжна процедура и за кога е планирана? За собственика на Пазара (Община Перник) е било ясно кога изтича срока на концесията и „грижата на добър стопанин” го задължава да е планирал последващите си действия спрямо обекта. Липсата на такива действия от страна на собственика, ще означава и липса на добро планиране и управление. Молим да ни уведомите какви са намеренията и плановете на Общината за настоящото и бъдещо развитие на Пазара и в кои документи те са разписани.
8. По своята характеристика таксата има възмезден характер. Срещу плащането на такса има насрещна престация от страна на местен орган, изразяваща се в извършване на някаква услуга. За какви цели и инвестиции ще бъдат използвани приходите от наеми от ползвателите на обекти на Кооперативен пазар кв. Изток? Планирани ли са ремонти на/в обектите, инфраструктурата, озеленяване или освежаване на прилежащите терени? Какви са намеренията на собственика на Пазара?
9. Какви са краткосрочните и дългосрочните инвестиционни намерения на Община Перник спрямо Кооперативния пазар кв. Изток и спрямо самите обекти, находящи се на неговата територия? Какво, касаещо Кооперативния пазар в кв. Изток, е заложено в задължителната Програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Перник за 2024 г. и какви намерения има за следващите години? Какви мерки са планирани от Община Перник за този Пазар

съобразно анализите, направени в План за интегрирано развитие на община Перник 2021-2027 г. и др. Стратегически документи на Община Перник и на Общинския съвет?

10. След изтичане на срока на концесията, задължение на собственика на обекта е да уведоми ползвателите/заинтересовани страни и обществеността като цяло. Молим да посочите източник и дата, на която е било изпълнено задължението на Община Перник за публичност и прозрачност за уведомяване на обществеността и заинтересованите страни, ползватели на обекти на Кооперативен пазар кв. Изток, с поне едно средство за масово осведомяване/съобщение и дали това е станало в съвременен срок?
11. По какви причини на сайта на Община Перник не е обявено кой управителя на Общинско предприятие „Пазари“, аналогично както са обявени управителите/директорите за останалите общински предприятия? Изпълнено ли е изискването за публичност, прозрачност, добро управление и равен достъп на гражданите, вкл. до информация, от страна Община Перник?
12. Кога ще има възможност таксите (наемите) да се заплащат безкасово в съответствие с реформата и усилията за предоставянето на дигитални услуги?

В допълнение на горнеизложеното, Ви информираме, че лицата, осъществяващи търговска дейност на територията на Кооперативен пазар кв. Изток работят с минимални марж на надценките на предлаганите от тях стоки и услуги и въпреки това оборотите са на граничния минимум, за да могат да се покрият разходи за месечен наем, месечни режимни разходи, данъци (като патентни), издръжка на член на домакинство или на цели домакинства, които работят на пазара. Понякога се налага разходите за наем или режимни за тези обекти да се покриват не от формирана печалба или от оборотни средства, а да се дотират с лични средства и други доходи на ползвателите (като пенсии, заеми от трети лица или банки). През студените месеци разходите нарастват почти двойно, а за терените (сергииите) от страна на наемодателя не се предоставят нито самите маси за реализиране на продукцията, нито възможности терените да бъдат

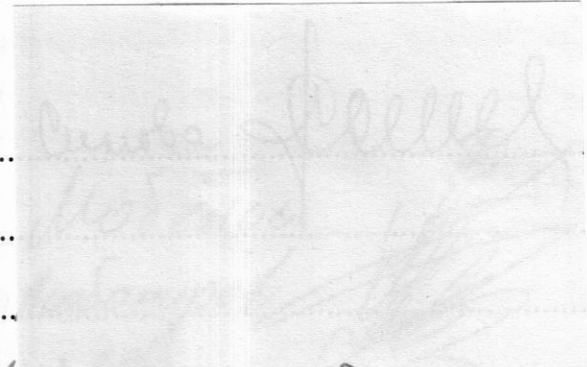
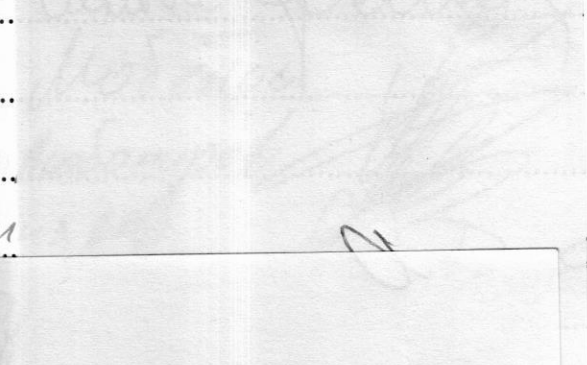
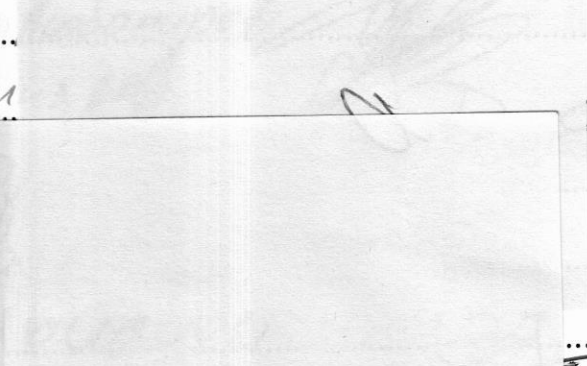
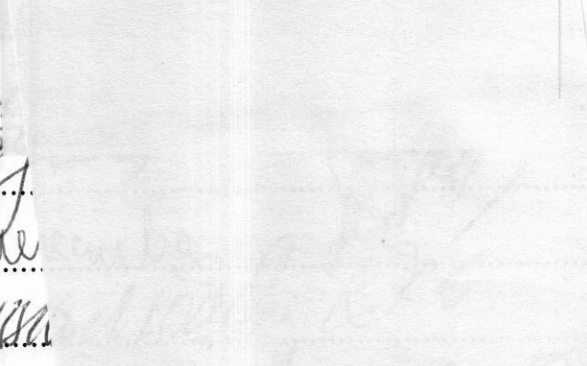
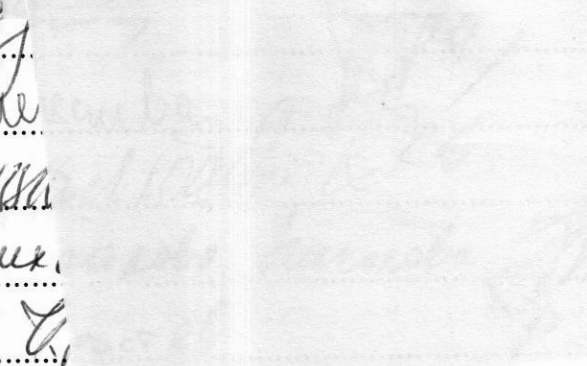
оградени по някакъв начин и да се топят. В обобщение, в някои месеци от годината (вкл. най- студените зимни и част от летните „отпускарски“) обектите генерират повече разходи, отколкото приходи. Въпреки това всеки от нас е изряден платец към Общината и към държавата във всичките си качества- на данъкоплатец, наемател, длъжник на публични задължения и здравноосигурителни вноски. Пътникопотокът на пазара не е интензивен, а малкото хора които преминават невинаги купуват стоки или ползват услуги. Практиката до сега показва, че в случай че се наеме свободно помещение, наемателите дотират опита си не повече от 3-4 месеца, след което се отказват и освобождават помещението. Ако се запазят настоящите цени за помещения (пресметнато от общите суми по „уведомителните писма“- по 13,50 лв. за помещение и по 6,50 лв. за терен- за 1 кв. м.), лицата, които сега ползват обекти няма да могат да заплащат наемите си или ще могат само за още няколко месеца до настъпване на студеното време. Таксите, които са определени за настоящия период, са невъзможни с оглед наемателите да релизират такива обороти от търговската си дейност, че да могат да ги заплащат. Нещо повече, дори и на този етап- първоначалните два месеца след Уведомителните писма, част от ползвателите са се отказали от използваните от тях помещения. Запазването на тези цени би довело до масово напускане на обектите от една страна от сегашните наематели и от друга страна- дори да се намерят нови наематели, фактическата обстановка и за тях би била същата- липса на купувачи и ползватели на услуги и това би демотивирало и отказало всеки. Това ще доведе до трайно обезлюдяване на района, липса на поддръжка и грижа и в крайна сметка обезсмисляне на съществуването на Кооперативен пазар кв. Изток, който освен че стоково средище е и формирана социално-културна единица за района на кв. Изток. Освен ако това не е целта на Община Перник и Общинския съвет.

Предложение: На основание гореизложеното и с след изслушването на Кмета на Община Перник и отговорите на Общинския съвет, молим да бъдат преразгледани и редуцирани таксите за ползване на обекти на Кооперативен пазар кв. Изток, за да запазим настоящите си работните места и да бъдат привлечени нови ползватели до запълване на обектите на Пазара, като при възможност бъде приложено изключение/облекчение от настоящо определения им размер или промяна в зонирването по Наредбата, вкл. и със задна дата- от момента на възникване на правоотношението между Община

Перник и наемателите на обекти, до провеждането на тръжна процедура-м. май 2024 г.

На основание чл. 120 от Правилника молим да бъдем предварително уведомени за място, дата и час на заседанието на Общинския съвет, в чийто дневен ред ще бъдат включени нашите питання, на ел. адреси: asialeieh@gmail.com; snejuna_simova@mail.bg. Освен излъчването на заседанието на Общинския съвет в реално време, на основание чл. 117, ал. 4 от Правилника опционално бихме искали да получим в писмена форма отговорите на поставените от нас въпроси.

С уважение,

1. Снежина 
2. Любомир 
3. Цветелин 
4. Богор Рум 
5. Звонета 
6. Елена И 
7. Гестка 
8. Кисляк 
9. Мария Ант 
10. Екатерина 
11. Асия Лее 
12. Уасеф Кос 
13. Евгений Де
14. Феликс
15. Зорница Мих.
16. Крестъ