

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СТАРА ЗАГОРА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Живко Веселинов Тодоров - кмет на Община Стара Загора

ОТНОСНО: Сключване на анекс към договор Договор № 2277/12.07.2007 г., между „Булгартабак-трейдинг“ АД и Община Стара Загора

Уважаеми госпожи и господа общински съветници,

По повод на постъпило до Община Стара Загора искане от „Булгартабак-трейдинг“ АД за удължаване срока на Договор № 2277/12.07.2007г., в полза на предоставените права на „Булгартабак-трейдинг“ АД, между страните по договора се постави на обсъждане изпълнението на договора от двете страни, в т.ч. доколко е съобразен интереса на общината, в т.ч. как действията на „Булгартабак-трейдинг“ АД до момента, по отношение на изпълнението на договора, влияят на интереса на общината.

В тази връзка се съобрази следното:

С договора от 12.07.2007 г., сключен между Булгартабак – Трейдинг АД и общината, се цели придобиването от Община Стара Загора, на недвижим имот: **ЦЕЛОДНЕВНА ДЕТСКА ГРАДИНА №31 – СЛЪНЦЕ**, представляваща Имот площ от **4 920 / 7 455** кв. м. идеални части от поземлен имот с идентификационен номер **68850.505.306** - за обект за детско заведение /ЦДГ - 31 Слънце/, **находящ се в град Стара Загора, ул. „Св. Отец Пансий“ №2**, целият с площ от 7 455,00 /седем хиляди четиристотин петдесет и пет/ квадратни метра, а съгласно доказателствен нотариален акт- с площ от 7 340,00 /седем хиляди триста и четиридесет/ квадратни метра, при съседни на имота - комплексно застрояване, с идентификационен номер 68850.505.305; за второстепенна улица, с идентификационен номер 68850.505.326; и за второстепенна улица, с идентификационен номер 68850.505.382, **ЗАЕДНО с ЦЯЛАТА СГРАДА**, построена в поземления имот, **ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ЦЕЛОДНЕВНА ДЕТСКА ГРАДИНА № 31 - Слънце**, със застроена площ от 1 880,00 /хиляда осемстотин и осемдесет/ квадратни метра и разгърната застроена площ от 3 010,00 /три хиляди и десет/ квадратни метра, състояща се от четири отделни обекта с идентификационни номера: 68850.505.306.1; 68850.505.306.2; 68850.505.306.3 и 68850.505.306.4, представляващи: три занимални, топла връзка, музикален салон, котелно и перално, кухненски блок, администрация и физкултурен салон.

Срещу прехвърлянето на собствеността върху Детската градина, Булгартабак придобива правото да постави 50 броя заслони на автобусни спирки, заедно с прилежащата към тях рекламна площ до 5 кв. м., както и право да постави и разположи 50 броя преместваеми търговски обекти **за срок от 10 години**

Към настоящият момент Общината не е изпълнила в пълен обем задълженията си по договора, което осуетява придобиването на собствеността на Детската градина, каквото би

следвало да е целта на подобен договор и което определено се диктува от интереса на приобретателя – общината.

С оглед на тази изгодна за общината цел, обезпечаваща един изгоден за общината имот, както с оглед на неговото предназначение, така и с оглед на неговото местоположение, площ и общо състояние на сградата, е формулирана и дължимата от Булгартабак – трейдинг АД престация, съгласно раздел III. Предмет на договора, т. 6 от договора, който гласи – „б.

Първата страна прехвърля на втората страна правото на собственост върху Имота, срещу което получава правото на поставяне по смисъла на т. 2 и правото на ползване по смисъла на т. 3 за срок от 10 години.“

За съжаление, по – долу в съдържанието на договора са включени клаузи, които поставят условия, осуетяващи придобиването на собствеността на детската градина, към момента на подписването на договора, каквото би следвало да е целта на подобен договор и което определено се диктува от интереса на приобретателя – общината.

Съгласно изричните и недвусмислени текстове на т. 9.1. и 9.3. на Раздел „V. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА И УЧРЕДЯВАНЕ НА ОБЛИГАЦИОННИ ПРАВА“, придобиването на правото на собственост върху детската градина се предпоставя от кумулативното изпълнение на двете условия – „вписването на договора в Агенцията по вписванията“ и „влизането в сила на разрешенията по смисъла на чл. 56, ал. 2 и чл. 57, ал. 1 от ЗУТ“, като последните са свързани с изпълнението на насрещната, дължима от общината престация.

В този смисъл е категоричен текстът на т. 9.3., съгласно който „9.3. Задължението на първата страна да прехвърли Имота възниква само и единствено, ако разрешенията по смисъла на чл. 56, ал. 2 и чл. 57, ал. 1 от ЗУТ са влезли в сила.“

Т.е. очевидното противоречие в тестовите на т. 6 от една страна, и т. 9.1. и 9.3. от друга, сочи, че привидното прехвърляне „правото на собственост“ от „Първата страна“ на „втората страна“ ще се осъществи едва при „влизането в сила на разрешенията по смисъла на чл. 56, ал. 2 и чл. 57, ал. 1 от ЗУТ“.

Изпълнението на насрещната, дължима от общината престация, се изразява в **предоставяне от общината на Булгартабак – трейдинг АД на правото на поставяне по смисъла на т. 2 и правото на ползване по смисъла на т. 3 от договора, за срок от 10 години, на 50 /петдесет/ броя заслони на автобусни спирки, заедно с прилежащата към тях рекламна площ до 5 /пет/ квадратни метра, както и правото да бъдат поставени и разположени 50 /петдесет/ броя преместваеми търговски обекти за продажба на следните стоки: дребни пакетирани изделия, вестници и списания, цигари, цветя и други, заедно с прилежащата към тях рекламна площ.**

За посочените обекти, към момента не са издадени разрешения за всичките 50 /петдесет/ броя заслони на автобусни спирки, заедно с прилежащата към тях рекламна площ до 5 /пет/ квадратни метра, и 50 /петдесет/ броя преместваеми търговски обекти за продажба на посочените в договора стоки.

С оглед на това, категоричен се явява изводът, че към момента, вече близо пет години след сключването на договора, общината не е придобила правото на собственост върху имота, предмет на договора - ЦЕЛОДНЕВНА ДЕТСКА ГРАДИНА №31 – СЛЪНЦЕ.

Предвид неяснотата относно началния момент, от който следва да започне да тече срокът за изпълнение на задълженията за предоставяне от общината на Булгартабак – трейдинг АД на правото на поставяне по смисъла на т. 2 и правото на ползване по смисъла на т. 3 от договора, изтичането на договорения срок от 10 години се измества за неопределено време в бъдещето.

Поради това, че към момента има неиздадени разрешенията по смисъла на чл. 56, ал. 2 и чл. 57, ал. 1 от ЗУТ, то за общината няма възможност имотът, предмет на договора - ЦЕЛОДНЕВНА ДЕТСКА ГРАДИНА №31 – СЛЪНЦЕ, да бъде придобит по - рано от изтичане на срок от поне 10 години, считано от днес.

Така изложеното сочи на това, че договорът е сключен при изключително неизгодни за общината условия, като неизгодните последици се простират за неопределено в бъдещето

време, поради сочената неяснота в договора, поставяща Булгартабак – трейдинг АД в изключително благоприятно положение.

С оглед преуреждане отношенията между страните, за постигане на баланс на интересите и защита на интереса на общината, в частност обезпечаване на незабавното придобиване на собствеността върху имота, предмет на договора - ЦЕЛЮДНЕВНА ДЕТСКА ГРАДИНА №31 – СЛЪНЦЕ, имайки предвид и текущите преговори между страните, сочещи на възможност за преговаряне на отношенията им, предмет на договора, с цел избягването на евентуален съдебен спор, се постигна съгласие, което следва да бъде формализирано в нарочен анекс, чиито съществено съдържание, респективно изискуемите от закона процедури, да бъдат в следния смисъл:

Правото на собственост върху имота, предмет на договора, да премине от Първата страна Булгартабак – трейдинг АД в патримониума на втората страна – Община Стара Загора, безусловно. С оглед на така договореното, Община Стара Загора да придобие собствеността върху недвижимия имот: ЦЕЛЮДНЕВНА ДЕТСКА ГРАДИНА №31 – СЛЪНЦЕ.

За уравниване стойността на прехвърления имот, поради състоянието на същия, към момента на предаване на владението на имота на общината – **12.07.2007г.** датата на първоначалния **договор между страните**, с оглед адекватност на насрещните престации, и за компенсиране извършения от общината ремонт на имота, за привеждане на имота в състояние, годно за ползване, съобразно предназначението му, както и за обезщетение за ползваните до момента разрешения относно част от обектите, Първата страна Булгартабак – трейдинг АД, да заплати в полза на втората страна – Община Стара Загора, сумата от 200 000лв., в срок до един месец, считано от датата на анекса.

Като насрещна престация, за така придобитото право на собственост от Община Стара Загора, общината предоставя на Булгартабак – трейдинг АД разрешение за поставяне, по смисъла на чл. 56, ал. 2 и чл. 57, ал. 1 от ЗУТ, относно обектите, предмет на договора, индивидуализирани в Приложение №1, където са посочени конкретни обекти, площи и местоположението им, за срок от 10 години, считано от датата на подписване на анекса.

От съдържанието на договора следва да отпаднат т. 8.1. от Раздел IV. От същия „ВЛИЗАНЕ В СИЛА И СРОК НА ДОГОВОРА“, съгласно който „8.1. Този Договор се сключва за период от 10 /десет/ години, считано съответно от датите на влизане в сила на разрешенията за поставяне по смисъла на чл.56, ал.2 и чл.57, ал.1 от ЗУТ.“, т. 8.2. от същия раздел, съгласно който „Този Договор подлежи на вписване в Агенцията по вписванията- град Стара Загора, след влизане в сила на разрешенията за поставяне по смисъла на чл.56, ал.2 и чл.57, ал.1 от ЗУТ в договорените параметри.“, т. 9.1. от раздел V. „ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА И УЧРЕДЯВАНЕ НА ОБЛИГАЦИОННИ ПРАВА“, съгласно който „9.1. Правото на собственост върху Имота преминава върху втората страна от момента на вписването на този договор в Агенцията по вписванията- град Стара Загора и едновременно с влизането в сила на разрешенията по смисъла на чл.56, ал.2 и чл.57, ал.1 от ЗУТ. С прехвърлянето на правото на собственост върху Имота на втората страна, последната носи риска от случайното му погиване или повреждане.“, т. 9.3., съгласно която „9.3.Задължението на първата страна да прехвърли Имота възниква само и единствено ако разрешенията по смисъла на чл:56, ал.2 и чл.57, ал.1 от ЗУТ са влезли в сила.“ както и т. 10.1. съгласно който „10.1. Правото на поставяне по смисъла на т.2 и правото на ползване по смисъла на т.3 преминават в полза на първата страна от датата на влизане в сила на разрешенията за поставяне съответно по чл.56, ал.2 и чл.57, ал. 1 от ЗУТ.“, **като с анекса да се предвиди, че всички клаузи на договора и съглашения между страните, които противоречат на уговореното в настоящия анекс, следва да отпаднат.**

Анекса следва да уреди това, че в случай, че Булгартабак – трейдинг АД не постави обектите и рекламните материали, предмет на договора, в срок до шест месеца, считано от датата на настоящия анекса, и не проведе в този срок процедурите в тази връзка, пред общината, в т.ч. получаване на съответните разрешителни документи и др., да се счита, че е налице изпълнение на престацията на общината, относно задължението за даване на

разрешението за поставяне, по смисъла на чл. 56, ал. 2 и чл. 57, ал. 1 от ЗУТ, като Булгартабак – трейдинг АД е в правото си да постави обектите, предмет на договора и след изтичане на този шестмесечен срок, но в рамките на договорения срок на разрешението.

При така развилите се преговори, се достигна до съгласие от страна на Булгартабак – трейдинг АД в посочения смисъл, което кореспондира и до първоначалните им намерения, заявени с писмо за намерения вх. No 68-00-3840-8/ 08.05.2012 год., „Булгартабак-трейдинг” АД, където изразяват готовността си да участва активно в обществения живот на града, като оказват финансова подкрепа за реализиране на общественозначими проекти, както и да признае пълната собственост на Община Стара Загора върху Детската градина, произтичаща от Договор № 2277/12.07.2007 г., като в замяна на това, желаят да получат удължаване на срока за описаните права по договора.

Във връзка с гореизложеното предлагам Общински съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 34 от ЗОС, във връзка с чл. 56 и 57 от ЗУТ, Общински съвет Стара Загора дава съгласие да бъде сключен Анекс към Договор № 2277/12.07.2007 г при следните условия:

1. С подписване на настоящото, правото на собственост върху имота, предмет на договора, преминава от Първата страна Булгартабак – трейдинг АД в патримониума на втората страна – Община Стара Загора, безусловно. С оглед на така договореното, Община Стара Загора придобива собствеността върху недвижимия имот: **ЦЕЛОДНЕВНА ДЕТСКА ГРАДИНА №31 – СЛЪНЦЕ**, представляваща Имот, с площ от **4 920 / 7 455 квадратни метра идеални части от поземлен имот с идентификационен номер 68850.505.306 - за обект за детско заведение /ЦДГ - 31 Слънце/, находящ се в град Стара Загора, ул. „Св. Отец Паисий” №2**, целият с площ от 7 455,00 /седем хиляди четиристотин петдесет и пет/ квадратни метра, а съгласно доказателствен нотариален акт- с площ от 7 340.00 /седем хиляди триста и четиридесет/ квадратни метра, при съседни на имота - комплексно застрояване, с идентификационен номер 68850.505.305; за второстепенна улица, с идентификационен номер 68850.505.326; и за второстепенна улица, с идентификационен номер 68850.505.382, **ЗАЕДНО с ЦЯЛАТА СГРАДА, построена в поземления имот, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ЦЕЛОДНЕВНА ДЕТСКА ГРАДИНА № 31 - Слънце, със застроена площ от 1 880,00 /хиляда осемстотин и осемдесет/ квадратни метра и разгърнатата застроена площ от 3 010,00 /три хиляди и десет/ квадратни метра, състояща се от четири отделни обекта с идентификационни номера: 68850.505.306.1; 68850.505.306.2; 68850.505.306.3 и 68850.505.306.4, представляващи: три занимални, топла връзка, музикален салон, котелно и перално, кухненски блок, администрация и физкултурен салон.**

2. За уравнивяване стойността на прехвърления имот, поради състоянието на същия, към момента на предаване на владението на имота на общината – **12.07.2007г.** датата на първоначалния **договор между страните**, с оглед адекватност на насрещните престации, и за компенсиране извършения от общината ремонт на имота, за привеждане на имота в състояние, годно за ползване, съобразно предназначението му, както и за обезщетение за ползваните до момента разрешения относно част от обектите, Първата страна Булгартабак – трейдинг АД, ще заплати в полза на втората страна – Община Стара Загора, сумата от 200 000лв., в срок до един месец, считано от датата на анекса.

3. Като насрещна престация, за така придобитото право на собственост от Община Стара Загора, общината предоставя на Булгартабак – трейдинг АД разрешение за поставяне, по смисъла на чл. 56, ал. 2 и чл. 57, ал. 1 от ЗУТ, относно обектите, предмет на договора,

индивидуализирани в Приложение №1, където са посочени конкретни обекти, площи и местоположението им, за срок от 10 години, считано от датата на подписване на анекса.

4. С оглед на това, **от съдържанието на договора отпада т. 8.1. от Раздел IV. От същия „ВЛИЗАНЕ В СИЛА И СРОК НА ДОГОВОРА“, съгласно който „8.1. Този Договор се сключва за период от 10 /десет/ години, считано съответно от датите на влизане в сила на разрешенията за поставяне по смисъла на чл.56, ал.2 и чл.57, ал.1 от ЗУТ.“, т. 8.2. от същия раздел, съгласно който „Този Договор подлежи на вписване в Агенцията по вписванията- град Стара Загора, след влизане в сила на разрешенията за поставяне по смисъла на чл.56, ал.2 и чл.57, ал.1 от ЗУТ в договорените параметри.“, т. 9.1. от раздел V. „ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА И УЧРЕДЯВАНЕ НА ОБЛИГАЦИОННИ ПРАВА“, съгласно който „9.1. Правото на собственост върху Имота преминава върху втората страна от момента на вписването на този договор в Агенцията по вписванията- град Стара Загора и едновременно с влизането в сила на разрешенията по смисъла на чл.56, ал.2 и чл.57, ал.1 от ЗУТ. С прехвърлянето на правото на собственост върху Имота на втората страна, последната носи риска от случайното му погиване или повреждане.“, т. 9.3., съгласно която „9.3. Задължението на първата страна да прехвърли Имота възниква само и единствено ако разрешенията по смисъла на чл.56, ал.2 и чл.57, ал.1 от ЗУТ са влезли в сила.“ както и т. 10.1. съгласно който „10.1. Правото на поставяне по смисъла на т.2 и правото на ползване по смисъла на т.3 преминават в полза на първата страна от датата на влизане в сила на разрешенията за поставяне съответно по чл.56, ал.2 и чл.57, ал. 1 от ЗУТ.“, **както и всички клаузи на договора и съглашения между страните, които противоречат на уговореното, съгласно настоящото решение.****

5. В случай, че Булгартабак – трейдинг АД не постави обектите и рекламните материали, предмет на договора, в срок до шест месеца, считано от датата на настоящия анекса, и не проведе в този срок процедурите в тази връзка, пред общината, в т.ч. получаване на съответните разрешителни документи и др., се счита, че е налице изпълнение на престацията на общината, относно задължението за даване на разрешението за поставяне, по смисъла на чл. 56, ал. 2 и чл. 57, ал. 1 от ЗУТ, като Булгартабак – трейдинг АД е в правото си да постави обектите, предмет на договора и след изтичане на този шестмесечен срок, но в рамките на договорения срок на разрешението.

Останалите клаузи от договора остават непроменени и са в сила, доколкото не противоречат на уговореното, съобразно настоящото решение.

Съгласували:

Главен юрисконсулт:
(Маргарита Станимирова)

Зам. кмет „ОССПТЕ“ :
(Йордан Николов)

КМЕТ:.....
(Живко Тодоров)