



О Б Щ И Н А Ш У М Е Н

9700 гр. Шумен, бул. "Славянски" № 17, тел./факс: 054/800400,
e-mail: mayor@shumen.bg, <http://www.shumen.bg>
ISO 9001:2008 ISO 14001:2004 OHSAS 18001:2007

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ШУМЕН**

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Любомир Христов – кмет на община Шумен

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Срещу община Шумен е предявен е иск с правно основание чл. 59 от ЗЗД от „Виа” ЕООД, гр.Шумен, наемател на обект публична общинска собственост и въз основа на проведена конкурсна процедура, на 04.09.2008г. е сключил с Гимназия за преподаване на чужди езици (ГПЧЕ) “Н. Й. Вапцаров” договор за наем на търговски обект – метална барака (книжарница) с идентификатор № 83510.671.57.8 по КККР на гр. Шумен, находящ се в двора на гимназията с адрес гр. Шумен, бул. “Мадара”, № 36, поради което е образувано търговско дело № 160 по описа за 2014 г. на Окръжен съд – Шумен.

Имотът е собственост на община Шумен, като на основание чл.44, ал.2, т.1 от Закона за народната просвета и решение № 478 по протокол № 26 от 28.07.2005 г. на Общински съвет – Шумен, правото да бъде отдаден под наем е предоставено на ГПЧЕ.

След сключване на договора за наем за срок от 5 години, „Виа” ЕООД, гр.Шумен, предвид поет ангажимент за ремонт на търговския обект за сума до 15 000 лв. извършил ремонт с цел да го приведе в състояние за ползването съгласно уговореното с наемния договор предназначение. Състоянието на имота наложило извършване на СМР, на стойност 43 372.89 лв. След като от стойността на общо извършените разходи бъде приспадната сумата от 15 000 лв., за която ищецът е поел задължение, счита, че следва да му бъде възстановена сумата от 28 372.89 лв.

Изпратена е нотариална покана за заплащане на сумата до директора на ГПЧЕ, след получаване на която, обаче не са предприети действия и мерки по заплащане на сумата, която представлява увеличената стойност на имота, безспорно установена от извършената по първоинстанционното търговско дело № 160 по описа за 2014 г. на Окръжен съд – Шумен от назначената по делото съдебно – техническа експертиза.

Също така е извършена и множество кореспонденция, включително покани писма и искания от страна на наемателя „Виа” ЕООД, гр.Шумен до директора на ГПЧЕ, но същите остават без отговор.

Както първоинстанционния, така и въззивния съд приемат, че за да бъде уважен иск с правно основание чл.59, ал.1 от ЗЗД е необходимо по делото да бъде установено наличието на определените в закона предпоставки, а именно: обогатяване на ответника по иска за сметка на ищеца, причинна връзка между обедняването и обогатяването, липса на основание за това.

В случая от доказателствата по делото безспорно се установява, че от 2008г. до настоящия момент „Виа” ЕООД, гр.Шумен е държател на процесния имот, собственост на община Шумен, по силата на договори за наем от 04.09.2008г. и 11.09.2013г., сключени с лице, осъществяващо оперативното управление на имота – директора на ГПЧЕ. През 2009г. „Виа” ЕООД, гр.Шумен е извършил ремонт, вследствие на което направените подобрения са увеличили стойността на имота с 27 811.27лв. Предвид това, че в договора за наем не се съдържат клаузи, които да уреждат отношенията между страните по повод на извършения ремонт и оборудване на обекта, по офертата дадена в рамките на конкурсната процедура, тези отношения следва да се разгледат по правилата на неоснователното обогатяване.

Обогатяването на собственика на имота представлява сумата, с която се е увеличила стойността на имота вследствие на подобренията, като в случая същото е в размер на 27 811.27лв. Обедняването за държателя, извършил подобренията, се изразява в разходите които той е направил за тях, като в случая същите са в размер на 43 854.50лв. Съгласно разпоредбата на чл.59,ал.1 от ЗЗД подобрителят „Виа” ЕООД, гр. Шумен има право на по-малката сума измежду сумата, с която се е обеднил и тази с която собственикът - общината се е обогатил. Вземането на „Виа” ЕООД, гр.Шумен за извършените от него подобрения е изискуемо, поради това, че той държи вещта не за себе си, а за собственика – община Шумен.

При изпълнението на ремонта е извършено и вътрешно преустройство, с което е променено предназначението на отделните помещенията. В част от съществуващия склад са оформени изолационно предверие, санитарен възел, битова стая за персонала, стая за управителя и офис за персонала. В заключението, вещото лице е посочило, че към датата на сключване на наемния договор обектът не е бил годен за ползване по посоченото в договора предназначение. Състоянието на имота е наложило изпълнението на СМР надхвърлящи предварително посочената от ищеца стойност от 15 000.00 лв.

Още при откриване на конкурсната процедура за отдаване на имота под наем и при сключването на договора директорът на ГПЧЕ е знаел, че за да може да се използва по предвиденото в договора за наем предназначение обектът се е нуждаел от основен ремонт. Това се установява и от обстоятелството, че съгласуваната с кмета на Община Шумен документация за участие в конкурса, като показател с най-голяма тежест е включен критерий „Ремонт и оборудване на обекта”. По време на ремонта представителите на ГПЧЕ, в случая директора и помощник-директора, в качеството си на наемодател, не са се противопоставили на извършването на подобренията, като са осъществявали непосредствен контрол и са били наясно с извършените СМР.

Към момента договорът за наем е прекратен.

От всичко гореизложено е видно, че с оглед начина на стопанисване на имота чрез отдаване под наем на имот: метална барака (книжарница) с идентификатор № 83510.671.57.8 по КККР на гр. Шумен, находящ се в двора на гимназията с адрес гр.

Шумен, бул. "Мадара", № 36 не защитава в никаква степен интересите на Община Шумен, напротив управлението на имота в лицето на директора на ГПЧЕ води до ощетяване на Община Шумен, във връзка с вече постановените решения на Шуменски окръжен съд и Апелативен съд – Варна.

В Община Шумен е съставен Акт № 2449 за публична общинска собственост от 2007 година, в който през 2010 г. е извършено допълване на описанието на имота както следва: „Временна постройка – Сграда № 08 със ЗРП – 170 кв.м., на един етаж, метална конструкция, въведена в експлоатация през 1970 год.”

Предвид гореизложеното на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, предлагам на Общински съвет – Шумен да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Отменя т. 5 в частта по т. 24 от Приложение № 2 на Решение № 478 по протокол № 26 от 28.07.2005 г. на заседание на Общински съвет – Шумен, във връзка с Акт № 2449 за публична общинска собственост по отношение на „Временна постройка – Сграда № 08 със ЗРП – 170 кв.м., на един етаж, метална конструкция, въведена в експлоатация през 1970 год.”

С уважение,

ЛЮБОМИР ХРИСТОВ

Кмет на Община Шумен

Съгласували:

Росица Антонова

Зам.-кмет по икономическо развитие

Пенка Василева

Началник отдел „Управление на общинската собственост“

Предложил:

Найден Косев

Зам.-кмет по образование и култура

Изготвил:

Йоана Станчева

Ст. юрисконсулт