



До:
Димитър Николов
Кмет на Община Бургас

До:
Общински съвет на Община Бургас

До:
Златина Георгиева
Директор на дирекция „Правно-
нормативно обслужване“ в Община
Бургас

МОЛБА

От: Т Р Кишкин,
управител на "Адвенчър Фасилити
Концептс енд Мениджмънт" ООД, ЕИК
202387264

Адрес за контакт: гр. София, ПК 1784
бул. „Цариградско шосе“ 111В, ет. 4

Имейл за контакт:

Тел. за връзка: 1

Относно:

Договор за наем от 14.04.2022 г. с
регистрационен индекс и дата 70-00-
105/1/14.04.2022 г. съгласно регистъра на
Община Бургас

Уважаеми господин Николов,
Уважаеми общински съветници,
Уважаема госпожо Георгиева,

На 09.02.2022 г. Община Бургас проведе търг, открит със Заповед №150/18.01.2022 г., за общински имот, находящ се в гр. Бургас, парк „Езерото“, представляващ УПИ IX-200 в кв. 1 по ПУП-ПРЗ на парк „Езеро“, съответстващ на ПИ с идентификатор 07079.622.200, с площ 3253 кв.м. по ККР на гр. Бургас.

Със Заповед №543/24.02.2022 г. на Димитър Николов, кмет на Община Бургас, дружеството "Адвенчър Фасилити Концептс енд Мениджмънт" ООД („АФКМ“) е



определено за спечелило търга за отдаване под наем за срок от 10 (десет) години на гореописания недвижим имот за разполагане на съоръжение за активни забавления.

В резултат на проведения конкурс между Община Бургас и АФКМ е сключен договор за наем на гореописания имот с регистрационен индекс и дата 70-00-1053/1/14.04.2022 г. съгласно регистъра на Община Бургас („Договора“).

Независимо от добрите взаимоотношения между страните и многократно засвидетелстваното им желание за успешен завършек на проекта за поставяне на одобреното съоръжение за активно забавление („Проекта“), година след подписване на Договора за наем не е започнало изграждането на довеждаща инфраструктура до обекта, нито може да започне изграждането на одобреното съоръжение от страна на АФКМ.

АФКМ осъзнава времеемкостта и трудоемкостта на поставените задачи пред двете страни, но в контекста на бързо променящата се социално-политическа и икономическа обстановка в страната, Проектът страда до степен, в която АФКМ не счита за оправдано продължаването му. Междувременно имотът е блокиран за използване от Община Бургас и нейните жители в продължение на вече една година, с изглед това да не се промени до края на предстоящият активен сезон на българското Черноморие, което считаме ощетява гражданите от алтернативна полза от имота.

С оглед на гореизложеното, АФКМ се позовава на правото си съгласно чл. 34 от Договора и във вр. чл. 15, ал. 8 от Закона за общинската собственост, да прекрати Договор за наем с регистрационен индекс и дата 70-00-105/1/14.04.2022 г. съгласно регистъра на Община Бургас.

Моля, да приемете това писмо като едномесечно писмено предизвестие за прекратяване на Договора, като считате същия за прекратен в срок от един месец от получаването му чрез куриер.

Във връзка с горното, отправяме и молба за връщане на заплатените от АФКМ по сметките на Община Бургас депозити, а именно:

- Депозит в размер на 10 830,00 лв., заплатен за целите на участие в публичен търг с тайно наддаване за отдаване под наем на



недвижим имот, открит със Заповед №150/18.01.2022 г. на кмета на Община Бургас Димитър Николов;

- Първа месечна вноска в размер на 3971,00 лв. без ДДС (4765,20 лв. с ДДС), отговарящ на първата месечна наемна цена съгласно подписаният договор за наем с регистрационен индекс и дата 70-00-1053/1/14.04.2022 г. съгласно регистъра на Община Бургас.

Моля, при разглеждане на молбата за връщане на направените от АФКМ плащания да вземете предвид следното:

Депозитът за участие в търга е изискан и съответно заплатен от АФКМ като участник по търга съгласно условията и изискванията на тръжната процедура в съответствие с разпоредбите на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи, приета с решение на Общински съвет - Бургас, по т. 1, Протокол № 13/28.06.2016 г. („Наредбата“).

Целта на депозита е да свидетелства за сериозността и намерението на участника в случай на успех на участието му, да сключи и изпълни договор за наем с възложителя по процедурата.

Със Заповед №543/24.02.2022 г. на кмета на Община Бургас, дружеството АФКМ е определено за спечелило търга, след което в рамките на законоустановеният срок сключва и договор за наем за определения недвижим имот. Целта на депозита е удовлетворена.

Предвид характера на плащането, а именно „депозит“, то естественото негово предназначение е да бъде прихванато на последващ етап с дължимите от наемателя наемни плащания. Плащането няма характер на такса за участие. Това твърдение се подкрепя от текста на изречение второ на чл. 73, ал.2 от Наредбата: „С внесения депозит се извършва прихващане на продажната цена, респективно заплащане на месечни наемни цени.“ В изложение по-долу ще обоснова, че не са възникнали условия за заплащане на месечни наемни цени от страна на наемателя. Поради тази причина *няма насрещно задължение, с което да бъде направено прихващане поради неизпълнение на предпоставките на чл. 103, ал. 1 от Закона за задълженията и договорите (приложим във вр. с чл. 35 от Договора).*

В допълнение, Наредбата съдържа изрично и изчерпателно изброяване на случаите, в които депозитът не подлежи на връщане в случаите на проведен търг с тайно наддаване в чл. 72 от Наредбата:



„Чл.72. Депозитите за участие в публичен търг с тайно наддаване не се възстановят в следните случаи:

1. Когато кандидат подал заявление за участие не се яви на търга;
2. Когато наддавателното предложение на допуснат участник не отговаря на изискванията на чл.69, ал.2;
3. Когато кандидатите, между които се провежда такъв публичен търг по чл.70, ал. 5 откажат да наддават. В този случай процедурата по търга се прекратява.
4. В случаите на чл.74, ал.2 и ал.3;
5. Когато участникът, който е определен за спечелил търга, откаже да подпише договор, респективно да заплати предложената от него продажна цена.“

По аргумент от противното следва да се заключи, че *наемодателят няма правно основание да задържи депозита при прекратяване на договора за наем след неговото сключване.*

Първата месечна наемна цена е изисквана и съответно заплатена от АФКМ в качеството на дружеството на спечелил участник по търг за отдаване под наем на недвижим имот в съответствие със Заповед №543/24.02.2022 г. във вр. с чл. 74, ал.1 от Наредбата. Разпоредбата не разглежда хипотеза, при която действието на договора е отложено и изплащането на наемната цена не възниква незабавно с подписване на договора.

В настоящата ситуация Договорът се прекратява преди да са настъпили условията за възникване на задължение за плащане на наемна цена, а именно:

1. Съгласно чл. 7 от Договора действието на същия се „отлага до изграждане на необходимата инфраструктура до имота от страна на Община Бургас, удостоверено със съответните документи“. Съгласно изречение второ на същата разпоредба „до настъпване на посоченото събитие наемодателят не дължи заплащане на месечната наемна цена“.

Поради липсата на удостоверителни документи може да бъде заключено, че до момента на изпращане на настоящото уведомление условието на чл. 7 от Договора не е изпълнено. Фактическата обстановка ни кара да вярваме, че до изтичането на един месец от настоящото уведомление изпълнението на това условие е практически nepocтижимо.

2. От друга страна, следва да се вземе предвид и фактът, че имотът, предмет на Договора, не е използван от наемателя. Съгласно чл. 36 от Договора за наем, „при приемане и предаване на имота се съставя приемо-предавателен протокол“. Между страните по



Договора не е подписан такъв документ и фактически наемателят никога не е влязъл във владение на имота.

Поради гореизложеното, макар първата наемна цена да е платена основателно – на основание Заповед №543/24.02.2022 г. и чл. 74, ал.1 от Наредбата, предназначението на наемната цена е авансово плащане на първият наемем месец от наемното правоотношение. Тъй като през течение на периода от подписването на Договора до настоящия момент фактически не е изминал нито един месец на използване на имота от наемателя за целите, посочени в Договора, а именно „За атракционен обект и обществено обслужване“, то задържането на първата наемна цена от страна на наемодателя след прекратяване на Договора би било *задържане на неосъществено основание* (чл. 55, изречение първо, предложение второ от Закона за задълженията и договорите). В случая е налице авансово плащане по Договор, който ще бъде прекратен преди настъпване на насрещната на авансово платените вноски престация. Съгласно чл. 55, изречение първо от Закона за задълженията и договорите направеното плащане следва да бъде върнато.

Молбата за връщане на платените депозит и първа наемна цена изразяват търсене на справедливо уреждане на имуществените отношения между страните по Договора, предвид неосъществените цели на отношенията им. С настоящото писмо АФКМ изразява желанието си да прекрати действието на Договора за наем, сключен между страните, но не и добрата комуникация между нас.

АФКМ изразява съжалението си за неуспеха на планирания Проект на територията на Парк „Езерото“, но гледа с надежда на бъдещото развитие на отношенията си с Община Бургас, предвид добрата комуникация между страните и взаимната воля за осигуряване на място за активно забавление и обучение на жителите на Общината и всички нейни посетители.

Дата: 15.03.2023 г.

С уважение:

/Г. Кръстьев/