

ДО
„КД” ЕООД
УПРАВИТЕЛ СТЕФКА СОТИРОВА ДИНКОВА
УЛ. „ГЕОРГИ КИРКОВ” № 9
ГР. БУРГАС

Копие:
СНЦ „Алтернативна енергия”
Председател на УС - Андрей Магриотов Едрев
Гр. Бургас
Ул. „Цар Симеон I” №111, вх.3, ет.2

ОТНОСНО: ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИ ОТНОШЕНИЯ С „КД” ЕООД, ЕИК 147074414 ПО ДОГОВОР ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ОБЕКТ, ИЗКЛЮЧИТЕЛНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ - МОРСКИ ПЛАЗЖ „РЕЗОВО”, НАХОДЯЩ СЕ В ОБЩИНА ЦАРЕВО, ОБЛАСТ БУРГАС

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ДИНКОВА,

На основание точка 7.3. от Договор № Д-03-2/11.02.2011 г. Ви уведомявам, че прекратявам едностранно същия поради наличието на хипотези на съществено неизпълнение на задължения по наемното правоотношение. Мотивите за прекратяването се коренят в подробно изложените по-долу факти.

Между Областния управител на област Бургас и „КД” ЕООД е сключен договор от 11.02.2011 г. за отдаване под наем на обект, изключителна държавна собственост, представляващ **морски плаж „Резово”**, актуван с АИДС № 1015/15.09.2007 г., с обща площ от 708 кв. м. и активна пясъчна площ от 685 кв. м., (ПИ с идентификатор 62459.71.34 по КККР на село Резово, община Царево, област Бургас, одобрени със заповед № РД-18-51/24.08.2006 г. на ИД на АК, последно изменени със заповед № КД-14-02-311/25.03.2009 г. на началника на СГККК - Бургас, с трайно предназначение на територията - защитена, начин на трайно ползване: крайбрежна плажна ивица, при граници на ПИ: 62459.73.9, 62459.71.26, 62459.71.75). Съгласението е подписано след провеждането на публичен търг с тайно наддаване за отдаване под наем на обекта и въз основа на заповед, определила представляваното от Вас дружество като участник, за спечелило търга. В точки 5. и 6. от договора подробно са описани правата и задълженията на страните по него, както и отговорността при неизпълнение на поети съгласно клаузите на същия задължения. В точка 6. от съгласението изрично са уредени правата и задълженията на наемателя във връзка с ползването на обекта. Изброени са отговорностите, които се поемат, във връзка със стопанисването на плажа и осигуряване на задължителните дейности на морския плаж по смисъла на § 1 от ДР на ЗУЧК, а именно: дейности по осигуряване на водното спасяване, по обезопасяване на прилежащата акватория, здравно и медицинско обслужване и санитарно-хигиенно поддържане на ивицата. Уредена е и възможността наемателят да отдава под наем преместваеми обекти, поставени в границите на имота - изключителна държавна собственост, в съответствие със съгласувана и одобрена специализирана схема и по реда, предвиден в чл. 56, ал. 2 от ЗУТ, съгласно разпоредбите на действащото законодателство. Предвидено е, общата площ на преместваемите обекти и съоръжения, поставени в границите на морския плаж, че не може да надвишава площта, посочена в чл. 10, ал. 5 от ЗУЧК, която в конкретния случай е до 2 на сто от площта на плажа, т.е.14,12 кв.м.

В точка 7. от договора изрично са посочени основанията за прекратяване на същия, като

точка 7.3. предвижда хипотези на **съществено неизпълнение на задължения по наемното правоотношение**, даващи право на изправната страна **с едностранно волеизявление да прекрати договора**, като в същото време са описани и конкретни хипотези на съществено неизпълнение от страна на наемателя, а именно: **в рамките на една година наемодателят установи неизпълнение на две или повече задължения по този договор или наемателят не изпълни точно или в срок едно и също задължение повече от два пъти без значение продължителността между отделните неизпълнения**. Съществено неизпълнение е налице и при констатирано от наемодателя преотдаване под наем на целия или на части от морския плаж. Неизпълнението на задълженията за водно спасяване е винаги основание за прекратяване на договора, ако в едноседмичен срок от констатацията наемателят не го отстрани. Нарушението на точка 6.15. относно общата площ на преместваемите обекти и на точка 6.20. (относно осигурената свободна площ от ивицата) е винаги съществено неизпълнение на задълженията.

В точка 8.2. от договора е предвидено, че при наличие на **хипотези по точка 7.3.** наемателят дължи на наемодателя **неустойка в размер на едногодишната наемна цена**. А при неизпълнение на задължения във връзка със задължителните дейности на морския плаж или свързани с допустимата площ на преместваемите обекти наемодателят има право на **неустойка в размер на 5% от годишната наемна цена за всеки конкретен случай**.

Съгласно точка 5.5. от договора за наем при осъществяване на контролните си функции наемодателят чрез служители на Областна администрация - Бургас или чрез друго оправомощено лице може безпрепятствено да извършва проверки на дейността и документацията на наемателя и негови подизпълнители, свързани с изпълнение на поетите задължения, като предписанията и препоръките му са задължителни, доколкото нарушенията не представляват основание за прекратяване на договора. Съгласно клауза 5.7.2. наемодателят има право да упражнява контрол по изпълнение на задълженията на наемателя по всяко време, както и да изисква копия от договорите на наемателя с негови подизпълнители, като за направените проверки се съставят констативни протоколи. Въз основа на така цитираните разпоредби са осъществявани последователни проверки на морския плаж за периода от сключване на договора до настоящия момент, като констатациите за същите са отразени в съставени от проверяващите представители протоколи.

На 01.03.2011 г. е осъществено приемо-предаване на обекта - изключителна държавна собственост въз основа на сключения договор за наем. Същият е подписан за „КД“ ЕООД от Андрей Магриотов Едрев като представител на дружеството.

В изпълнение на правомощията, предвидени по точка 5.5. от договора, на 08.07.2011 г. е извършена проверка на морски плаж „Резово“, обективирана в протокол на проверяващата комисия. Същата е осъществена в присъствието на Андрей Едрев, легитимирал се като представител на юридическото лице, но **без надлежни приложения в тази насока документи**. При проверката са констатирани редица нарушения, изразяващи се в следните обстоятелства:

1. Наличие на изработена и съгласувана от МРРБ специализирана схема за преместваемите обекти на територията на плажа съгласно чл. 22, ал. 1, т. 2 от ЗУЧК, (писмо изх. № 70-00-707/21.04.2012 г. като е изрично предвидено съгласно приложената схема и обяснителна записка преместваемите обекти да са с площ не повече от 14 кв. м.), но същата към момента на проверката **не е одобрена от главния архитект на община Царево в нарушение на точка 6.16. от договора** и на закона, както и не е съгласувана с МОСВ или РИОСВ - Бургас, с оглед изискванията на § 7 от ПЗР на Закона за защитените територии (морският плаж попада в защитената територия на природен парк „Странджа“);

2. Изградени в югозападната част на имота два преместваеми обекта на две нива с обща

площ от 220 кв. м., представляващи дървена констрикция – коктейл бар и тераса за шезлонги в един общ обем. Част от терасата е построена във водата, а под констрикцията са натрупани пясък и камъни. Обектът е изграден без необходимо за целта разрешение за поставяне от главния архитект на общината на основание чл. 56, ал. 2 от ЗУТ и **в нарушение на точка 6.15. и 6.16. от договора за отдаване под наем на имота – изключителна държавна собственост**, което от своя страна се явява **съществено неизпълнение на поети от наемателя задължения по смисъла на клауза 7.3. от договора**. Липсва и разрешение от Басейнова дирекция за ползване на морските води съгласно чл. 52, ал. 2 от Закона за водите. Преместваемият обект с обща площ от 220 кв. м. е изпълнен от Сдружение с нестопанска цел „Алтернативна енергия”, представлявано от Андрей Едрев, получил въз основа на договор с наемателя облигационно право на ползване върху част от морския плаж. **В нарушение на разпоредбата на точка 6.14. от договора за морския плаж** копие от съглашението за наем на част от имота не е изпратено в указания 14-дневен срок до Областна администрация – Бургас;

3. Установено е неизпълнение на поетите обязанности за осигуряване на задължителните дейности на морския плаж, а именно: здравно и медицинско обслужване не е осигурено – няма обособен пункт и назначен медицински персонал, поставен е един пост с двама спасители, за които не са представени свидетелства за правоспособност за водни спасители и лицата не са били с отличително облекло с оглед изискванията на Наредбата за водноспасителна дейност и обезопасяване на водните площи, не са представени лични талони за спасителите, липсва и оборудвана спасителна лодка, както и дневник за водно-спасителна дейност. Не са налице изискуемите санитарно-хигиенни условия – не е ясно къде се заустват отпадъчните води от незаконния преместваем обект, не са представени договори за приемане на отпадъчните води и извозване на отпадъците от общината, като липсват и кошове за събиране на последните. Така изброените нарушения също попадат в хипотезата на **съществено неизпълнение на поети от наемателя задължения по смисъла на точка 7.3. от договор № Д-03-2/11.02.2011 г.**