Н А Р Е Д Б А
за управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ГР.РАЗЛОГ

(Приета с Решение № 178 по Протокол № 8 от 08.09.2017 г.)

Н А Р Е Д Б А
за управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд

ГЛАВА ПЪРВА
Общи разпоредби

Чл.1. С тази наредба се уреждат реда и условията за управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд (ОПФ) в съответствие с действащата нормативна уредба: Закона за общинската собственост (ЗОС), Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ), Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и други, свързани с тях нормативни документи.

Чл.2. Кметът на Общината организира, ръководи и контролира управлението и ползването на земите от общинския поземлен фонд.

Чл.3. Земите от общински поземлен фонд са публична и частна общинска собственост, съгласно разпоредбите на ЗОС и ЗСПЗЗ.

ГЛАВА ВТОРА
Земи от общинския поземлен фонд
РАЗДЕЛ I
Собственост

Чл.4. Общинският поземлен фонд включва всички земеделски земи, собственост на Община Разлог, за които има влязло в сила решение на Общинска служба по земеделие гр.Разлог за възстановяване право на собственост по чл. 18ж ал.1 и ал.2 или по чл.27 от ППЗСПЗЗ; придобитите с протоколно решение на комисията по чл.19 ал.2 от ЗСПЗЗ, както и тези, придобити по реда на закон, земеделски земи - собственост на действащите училища, които не ги управляват сами.

РАЗДЕЛ II
Управление и ползване на земеделските земи от общинския поземлен фонд

Чл.5. Земеделските земи от ОПФ се стопанисват и управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

Чл.6. (1) Общинският съвет определя земеделските земи от ОПФ, които могат да се отдават под аренда. С решението си ОбС определя реда и условията за предоставяне на имота под аренда в съответствие с разпоредбите на Закона за арендата в земеделието.

(2) Предложението за предоставяне на имота под аренда трябва да съдържа:

Вида, местоположението и предназначението на имота

Дейността, която ще се извършва в него

Начин за отдаване под наем

Начална конкурсна/тръжна цена

Срока за отдаване под наем

(3) Арендното плащане се определя в съответствие с чл.8 от ЗАЗ.

Чл.7. Общинският съвет със свое решение приема годишната Програма за управление и разпореждане с имотите - общинската собственост, в която се включват земите от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем.

Чл.8. (1) Отдаването на свободните земеделски земите от общинския поземлен фонд, с изключение на мерите, пасищата и ливадите, под наем или аренда се извършва от Кмета на Общината чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на глава осма от НРПУРОИ, освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс.

(2) Началният размер на годишната наемна цена за 1 дка земя от ОПФ е определен в пазарната оценка, приета от Общинския съвет с Решение № 201 от 28.07.2016г., които са неразделна част от настоящата наредба.

(3) Максималните срокове за отдаване под наем на земеделски земи от общинския поземлен фонд е 10 год.

(4) Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс Кметът на Общината сключва договор за наем или аренда със спечелилия кандидат.

Чл.9. Право на участие в публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на земи от ОПФ имат физически и юридически лица, които са регистрирани като земеделски производители. До участие в търговете и конкурси не се допускат свързани лица по смисъла на ТЗ и свързани предприятия по смисъла на Закона за малките и средните предприятия, които обработват повече от 10 000 дка, за което се попълва декларация.

Чл.10. (1) Земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс:

1.когато са заети с трайни насаждения;

2.когато не са били използвани две или повече стопански години;

3.В случаите по чл. 37в, ал.10 от ЗСПЗЗ;

4.на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрираните в Интегрираната информационна система на БАБХ, когато земите са пасища, мери и ливади;

5. в други случаи, определени в закон.

(2) Договорът за наем или аренда се сключва от Кмета на Общината.

(3) Земите по ал.1, т.3 се предоставят за ползване по искане на ползвателите на съответните масиви със заповед на кмета на общината. Договорът се сключва за едногодишно ползване. Наемната цена е определена в зависимост от категориите и по землищата с пазарната оценка, изготвена от независим експерт и приета с Решение № 201 от 28.07.2016г. на Общински съвет-Разлог и се заплаща при сключване на договор за наем.

Чл.11. (1) Общинският съвет по предложение на Кмета на общината всяка година в срок до 01.05. определя маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година, без провеждане на публичен

търг или публично оповестен конкурс. В Решението имотите се описват по номер, площ, начин на трайно ползване, категория, местност и землище.

(2) Наемната цена на имотите е определена в зависимост от категориите и по землищата с пазарната оценка, изготвена от независим експерт и приета с Решение № 201 от 28.07.2016г. на Общински съвет-Разлог.

(3) Решението на Общинския съвет се съобщава на населението от кмета и кметовете на кметствата с обявление, поставено на видно място в сградата на общинска администрация и кметствата. В обявлението се посочват условията, срокът на приемане на заявленията и изискващите се документи, наемната цена и изискването същата да бъде платена при сключване на договора за наем.

(4) Срокът за приемане на заявленията не може да бъде по кратък от 10 дни, считано от деня на обявяването.

(5) Заинтересованите лица подават заявление в Община Разлог, към което прилагат:

1. удостоверение за вписване в търговския регистър (ако е търговец)
2. копие от документ за самоличност на физическите лица
3. копие от карта за регистрация на земеделски производител
4. документ за липса на задължения по договори за наем на земи от общинския поземлен фонд.
5. Декларация, че нямат прекратени договори за наем или аренда от ОПФ поради неиздължаване на паричните задължения по тях.

(6) Заявленията се разглеждат от комисия, назначена със заповед на кмета в състав от 3 души. Заявленията се разглеждат по реда на тяхното постъпване. В заповедта си за назначаване на комисията, кметът определя срок за класиране на кандидатите.

(7) Критериите за оценка на заявленията са следните: 1. заявеният имот граничи с имот - собственост на заявителя; 2. постоянен адрес на заявителя; 3. за всички останали случаи класирането се извършва по преценка на комисията, като решенията се взимат с обикновено мнозинство.

(8) Заявленията, които не отговарят на изискванията на ал.5, се оставят без разглеждане и не участват в класирането. За работата си комисията съставя протокол, в който се посочват класираните кандидати. В тридневен срок от приключване на работата си комисията представя протокола с класираните кандидати за одобряване от кмета на общината.

(9) В случай, че за един имот има подадени повече от едно заявление и лицата отговарят на изискванията, се провежда публично оповестен конкурс или търг по реда на глава осма от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

(10) Въз основа на протокола по ал.8 Кметът на общината сключва договор с класираните лица за едногодишно ползване под наем. Наемът се заплаща при сключване на договора.

(11) Първоначалната вноска от предложения размер на годишния наем се заплаща при подписване на договора.

Чл.12. (1) Отдадените под наем земеделски земи от ОПФ се предават от наемодателя на наемателя. За предаването се съставя протокол, подписан от представители на двете страни.

(2) Не се допуска преотдаване на наетата земеделска земя от ОПФ.

(3) При лошо стопанисване на отдадената под наем земеделска земя и при нарушаване на ал.2, наемодателят е в правото си едностранно да прекрати

предсрочно действието на договора, след едномесечно предизвестие, като платеният наем не се връща.

Чл.13. Придобитите с протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ земеделски земи могат да се отдават под наем по общия ред за срок до 10 години.

Чл.14. Мерите, пасищата и ливадите – общинска собственост се отдават под наем или аренда в съответствие с разпоредбите на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) и Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ). Годишната наемна цена/арендно плащане за 1 дка МПЛ от ОПФ е определена в пазарната оценка, приета от Общинския съвет с Решение № 201 от 28.07.2016г.

Чл.15. (1) С решение на Общинския съвет могат да се отдават под наем без търг или конкурс на търговски дружества земеделски земи от ОПФ, необходими като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно-строителните дейности. Решението на Общинския съвет съдържа подробна идентификация на имота и годишна наемна цена.

(2) Въз основа на решението на Общинския съвет се сключва договор за наем от Кмета на Общината.

РАЗДЕЛ III.

Разпореждане със земеделски земи от общинския поземлен фонд

Чл.16. Разпореждането със земеделски земи от общинския поземлен фонд се извършва по следните способи: продажба, придобиване право на собственост по реда на чл.24д от ЗСПЗЗ, замяна, обезщетяване на собственици, оземляване на безимотни и малоимотни граждани и учредяване на ограничени вещни права в случаите, предвидени в закон.

Чл.17. Продажба на земеделски земи от общинския поземлен фонд се извършва след решение на Общински съвет чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс при условия и ред, определени в Закона за общинската собственост и Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Чл.18. Замяната на земеделски земи от общинския поземлен фонд със земеделски земи на граждани, юридически лица и държавата се извършва с решение на Общинския съвет при условията и по реда на ЗСПЗЗ и ЗОС, след представяне на мотивирано становище на общинската служба по земеделие.

Чл.19. При разпоредителни сделки със земи от ОПФ, Кметът на Общината възлага изготвянето на оценките на имотите, на оценител на имоти.

Чл.20. Обезщетяването на собственици със земи от ОПФ се извършва при условията и по реда на чл.19а от ЗСПЗЗ и § 27 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ.

Чл.21. (1) Оземляване на безимотни и малоимотни граждани се извършва със земи от Общинския поземлен фонд.

(2) Оземляването се извършва от Общинска служба по земеделие гр.Разлог, след подадена информация от Общината за размера, категорията и местонахождението на свободните и годни за селскостопанско производство земи от ОПФ по реда на чл. 20 от ЗСПЗЗ.

ГЛАВА ТРЕТА
Административнонаказателни разпоредби

Чл.23. За нарушаване разпоредбите на тази наредба, касаещи земите от Общинския поземлен фонд, виновните физически лица се наказват с глоба в размер до 500 лв., а на юридическите лица се налага имуществена санкция по реда на Закона за опазване на земеделските земи.

Чл.24. За констатирани нарушения се съставят актове от длъжностни лица, определени със Заповед на Кмета на Общината, Кметове на кметства или упълномощени от тях лица.

Чл.25. Наказателните постановления се издават от Кмета на общината въз основа на актовете, съставени по предходния член.

Чл.26. Процедурата по установяване на нарушенията, издаването на актовете и наказателните постановления и тяхното обжалване, се осъществява по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

Допълнителни разпоредби

§1. Крайният срок на договора за наем настъпва с края на стопанската година, освен ако в договора не е предвидено друго.

§2. По смисъла на тази наредба " маломерни имоти" са имоти с площ до 10 дка

§3. „Стопанска година" е времето от 1 октомври на текущата година до първи октомври на следващата година.

Преходни и заключителни разпоредби

§ 1. Настоящата Наредба се издава на основание чл. 21, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 76 ал.3 от АПК.

§ 2. Тази наредба отменя Наредба за стопанисване и управление на земи от Общинския поземлен фонд, приета с Решение на Общински съвет Разлог № 72 от 26.05.2005г.

§ 3. За неуредените с тази Наредба случаи се прилагат разпоредбите на законите и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

§ 4. Неразделна част от настоящата Наредба е Доклад за оценка на земеделски земи от ОПФ гр.Разлог, изготвен от независим експерт и приет от ОбС-Разлог с Решение № 201 от 28.07.2016г.