

## Н А Р Е Д Б А

### ЗА УПРАВЛЕНИЕ, СТОПАНИСВАНЕ И ПОЛЗВАНЕ НА ЗЕМИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

#### РАЗДЕЛ I ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

**Чл.1.** С тази наредба се уреждат реда и условията за управление, стопанисване и ползване на земи от общинския поземлен фонд/ОПФ/ в съответствие със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/, действащите закони и подзаконовни нормативни актове.

**Чл. 2.** Общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници земите стават общинска собственост.

#### РАЗДЕЛ II УПРАВЛЕНИЕ И СТОПАНИСВАНЕ НА ЗЕМИ ОТ ОПФ

**Чл.3.** Земите от ОПФ могат да се отдават под наем. Минималният размер на наема се определя от Общинския съвет.

**Чл. 4.** Стопанисването, управлението и контролът по предоставянето под наем на земите от Общинския поземлен фонд се осъществява от Кмета на Общината или оторизирано от него лице.

**Чл.5.** Решението по чл.3 на Общинския съвет се съобщава на населението от Кмета на Общината, кметовете на населените места и кметските наместници в обявление, поставено на видни места в сградата на администрацията и помещенията на кметствата, както и в електронната страница на Общината. В обявленията се посочва срока, в който могат да се предявят искания за предоставяне на земеделски земи под наем.

**Чл.6.** Земите от Общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс:

6.1.когато са заети с трайни насаждения;

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

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

6.4.на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Системата за идентификация на животните и регистрация на животновъдните обекти на Българската агенция по безопасност на храните (БАБХ), когато земите са пасища или ливади

6.4.в други случаи, определени в закон

**Чл.7.**Общинският съвет ежегодно приема решение с мнозинство от общия брой на съветниците за предоставяне и актуализиране на ползването на мерите и пасищата, което съдържа:

1. годишен план за паша;

2. съгласие за предоставяне на мери и пасища за общо и за индивидуално ползване;

3. задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите и пасищата.

**(2)** Към решението се прилага списък с данни за земеделските стопани или техни сдружения, регистрирани като юридически лица, отглежданите от тях животни, данни за физическите блокове и парцелите на общинските мери и пасища, карта за ползването на мерите и пасищата по физически блокове, определени в Системата за идентификация на земеделските парцели, както и други данни, необходими за кандидатстване за подпомагане по схемата за единно плащане на площ.

**(3)** Кметът на общината съгласува списъка с областната дирекция по безопасност на храните.

**(4)** Решението на общинския съвет е правно основание за общо ползване на мерите и пасищата за целите на чл. 41 от Закона за подпомагане на земеделските производители.

**(5)** Земеделски стопанин, включен в списъка по ал. 2, може да получи заверено от кмета на общината, района копие на решението за определяне на ползването на мерите и пасищата.

**Чл.8** Общинският съвет по предложение на Кмета на общината определя маломерни имоти от общинския поземлен фонд, които могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс при наемна цена, определена по чл.3.

**Чл.9.(1)** Маломерни земеделски имоти и земи с НТП „лозе“ от общинския поземлен фонд, определени с решение на Общински съвет, могат да се отдават под наем за земеделско ползване до 5 /пет/ стопански години чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Раздел III от Наредбата, при начална наемна цена, определена по чл.3 от Общинския съвет.

**(2)** За добросъвестни наематели и коректни платци по ал.1 договорът за наем може да бъде удължен с още две стопански години, по актуализирани цени на тарифа за определяне на базисните наемни цени, и при заявено писмено искане от наемателя и съгласие на наемодателя. За целта се подписва анекс към договора за наем, с който срокът може да бъде удължен с две стопански години.

**Чл.10** Земеделски земи, неидентифицирана собственост, стопанисвани от Община Вълчи дол могат да се отдават под наем за срок от /1/ една година от Кмета на Община Вълчи дол по цени за декар определени в Тарифата за определяне на базисни цени за отдаване под наем на общински имоти.

**Чл.11 (1)** Имоти общинска собственост заети с трайни насаждения могат да се отдават под наем за срок до 10 /десет/ стопански години чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Раздел III от Наредбата за управление, стопанисване и ползване на земеделски земи от Общинския поземлен фонд.

**Чл.12 (1)** За добиване на плодове от орехови, черешови и др. трайни насаждения от еденични дървета разположени край общински пътища и други имоти се отдават под наем за 1 стопанска година без търг или конкурс, при начална цена, 5.00лв /пет лева/ за брой дърво.

### **РАЗДЕЛ III**

#### **УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧЕН ТЪРГ И ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕН КОНКУРС**

**Чл. 13.**С тази глава се уреждат условията и редът за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси, съгласно Закона за общинската собственост.

**Чл. 14.** По реда на тази глава се извършва отдаване под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс на:

1. земи от общинския поземлен фонд;

**Чл. 15 (1)** Публичния търг се открива със заповед на кмета на общината, която съдържа:

1. описание на имота или – предмет на търга;
2. вида на търга – с тайно или явно наддаване;
3. начална цена;
4. начина на плащане и евентуални обезпечения;
5. датата, мястото и часа на провеждане на търга;
6. специални изисквания към участниците, когато това се налага от вида на обекта или от решението на общинския съвет;
7. размера на депозита за участие;
8. цена на тръжните документи и мястото за закупуването им;
9. други тръжни условия.

**(2)** Със заповедта по ал. 1 се утвърждават и тръжната документация, условията за оглед на обекта, съставът на комисията по провеждането на търга и крайният срок за приемане на заявленията за участие.

**(3)** Депозитът се определя в размер 50 на сто от годишния наем и 20 на сто от първоначалната цена при продажба.

**Чл. 16 (1)** Комисията по провеждането на търга се състои от 7 члена, като задължително в нейния състав се включва юрист и най-малко 1 общински съветник.

**(2)** В заповедта за назначаване на комисията се определят и двама резервни членове.

**(3)** В състава на комисията не могат да участват лица, които са:

1. заинтересовани от резултата на публичния търг;
2. "свързани лица" по смисъла на Търговския закон с участниците в търга или с членовете на техните управителни и контролни органи;

**(4)** В случай, че лица по ал. 3, т. 1 и т. 2 бъдат включени в комисията, те са длъжни да си направят отвод.

**(5)** Членовете на комисията, непосредствено преди началото на публичния търг, подписват декларация за обстоятелствата по ал. 3 и за неразпространение на станалата им известна търговска и служебна информация, свързана с участниците и техните оферти.

**Чл. 17 (1)** Условията на публичния търг по отношение на обекта, началната цена, специалните изисквания към участниците и срока за подаване на заявленията за участие се публикуват в един областен ежедневник и електронната страница на общината най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване заявленията за участие.

**(2)** Обявление се поставя и на видно място в сградата на общинската администрация и в съответното населено място в 3 – дневен срок от издаването на заповедта по чл. 15, ал.1.

**Чл. 18 (1)** Заявления за участие в публичен търг с явно наддаване се подават лично или чрез пълномощник до кмета на общината.

**(2)** Подадените заявления за участие в публичния търг се разглеждат от комисията непосредствено преди започването на търга.

**(3)** Не се допускат за участие в търга кандидати чиито заявления:

1. не съдържат, който и да е от документите посочени като изискуеми в тръжната документация;
2. са подадени след определения в заповедта за откриване на публичния търг срок.
3. имат задължения към Общината;

**Чл. 19** Участниците и лицата, които ги представляват се легитимират пред тръжната комисия чрез представяне на документ за самоличност или пълномощно в случаите на упълномощаване.

**Чл. 20 (1)** Публичния търг с явно наддаване се открива от председателя на тръжната комисия назначена в заповедта по чл. 15, ал. 1.

**(2)** Председателя на тръжната комисия след проверка на членовете на комисията обявява участниците допуснати за участие в публичния търг, както и тези, които не са допуснати за участие, като същевременно обявява основанията за декласиране.

**Чл. 21 (1)** В случай, че няма необходимия кворум или не присъства юрист, и състава на комисията не може да се запълни с резервните членове, публичния търг се отлага за същия час и място за следващия ден.

**(2)** В случаите, когато се отлага започнат вече публичен търг, поради невъзможност за продължаването му, обявените до този момент за спечелили участници за отделни обекти от имуществото – предмет на търга, запазват правата си.

**Чл. 22(1)** Когато на публичния търг се яви само един кандидат, кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена.

**(2)** Когато на публичния търг не се яви кандидат, той се обявява за непроведен, като се изготвя протокол, и по преценка на кмета на общината се обявява нов публичен търг в едномесечен срок.

**Чл. 23 (1)** При публичен търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява първоначалната цена, от която да започне наддаването и определя стъпката на наддаване. Тя не може да бъде по-малка от 1 на сто и по-голяма от 10 на сто от началната цена.

**(2)** Наддаването се извършва чрез обявяване от участниците на последователни суми над началната цена, разграничени от председателя на комисията със звуков сигнал. Всяко увеличение трябва да бъде равно на наддавателната стъпка.

**(3)** Обявената от участника сума го обвързва към комисията и другите участници в търга без право на позоваване на грешка.

**(4)** Преди третото обявяване на последната оферта се прави предупреждение, че е последна и ако няма други предложения, наддаването приключва със звуков сигнал от председателя, който обявява спечелилия търга, предложената окончателна цена и закрива търга.

**(5)** За провеждането на публичния търг с явно наддаване и резултатите от него комисията изготвя протокол, които се подписва от участниците, и в които се посочва:

1. предмета на публичния търг;
2. наименованието на допуснатите за участие в търга участници и цената, която са достигнали при наддаването;
3. участникът, който печели публичния търг.

**Чл. 24 (1)** Не се връща депозитът на участник, който е определен за спечелил търга, но откаже да заплати предложената от него цена.

(2) В случай, че в резултат на декласиране на участник остане само един кандидат, търгът се провежда и кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, ако не е по-ниска от обявената начална тръжна цена.

**Чл. 25 (1)** Публичния търг с тайно наддаване се провежда чрез предварително подаване на писмени заявления от всеки участник в запечатан непрозрачен плик.

(2) Кандидатът или упълномощено от него лице подава заявлението за участие в запечатан непрозрачен плик, лично или по пощата с обратна разписка, като върху плика се записва предмета на публичния търг.

(3) При приемането на заявлението за участие върху плика се поставя входящ номер и часът на получаването и посочените данни се записват в деловодния регистър.

(4) Не се приемат и се връщат незабавно на кандидатите заявления за участие, които са подадени след изтичане на крайния срок определен в заповедта по чл. 15, ал. 1 и ал.2 или са в незапечатан, прозрачен или скъсан плик.

**Чл. 26 (1)** В деня на провеждането на търга, комисията разпечатва подадените пликове и се запознава с редовността на подадените документи.

(2) Комисията декласира участник, които не е изпълнил изискванията поставени с утвърдената тръжна документация.

(3) Участниците в публичния търг с тайно наддаване по преценка на председателя на комисията могат да присъстват при отварянето и разглеждането на заявленията.

**Чл. 27 (1)** Председателят на тръжната комисията при отварянето на всеки плик обявява редовността на предложението и оповестява предложената цена.

(2) Предложенията се заверяват от поне двама от членовете на комисията и се подреждат според размера на предложената цена за предмета на търга.

(3) В случай, че за предмета на търга има едно подадено предложение, участникът се обявява от комисията за спечелил търга по предложената от него цена, която не може да бъде по ниска от първоначално определената.

(4) За проведения публичен търг с тайно наддаване комисията съставя протокол, който се подписва от всичките ѝ членове.

**Чл. 28 (1)** В случай, че двама или повече кандидати са предложили еднаква най-висока цена, търгът завършва с явно наддаване между тях, като наддаването започва от предложената цена.

(2) Председателят на тръжната комисия уведомява писмено участниците предложили еднаква най- висока цена за деня и часа за провеждане на публичния търг с явно наддаване, които се провежда съгласно разпоредбите на настоящата Наредба.

**Чл. 29.** Въз основа на резултата от публичния търг, кметът на общината издава заповед, с която обявява купувача/наемателя, цената и условията на плащането.

**Чл. 30 (1)** Заповедта на кмета на общината по предходния член се издава в 7-дневен срок от датата на провеждането на публичния търг и се обявява в сградата на общинската администрация и в съответното населено място, достъпно за всички заинтересовани лица.

(2) След като заповедта за обявяване на купувача влезе в сила, тя се връчва на лицето по реда на Гражданския процесуален кодекс. Купувачът/наемателят е длъжен да внесе цената, дължимите данъци, такси и режийни разноски в 14-дневен срок от връчването на заповедта.

(3) Ако купувачът/наемателят не внесе цената в срока по ал.2, приема се, че се отказал да заплати предложената цена.

(4) В случая по ал.3 за купувач/наемател се определя участникът, предложил следващата по размер цена.

(5) Ако лицето по ал.4 не внесе цената в срока по ал.2, се насрочва нов публичен търг.

**Чл. 31.(1)** Въз основа на влязла в сила заповед за определяне на купувача/наемателя и представен документ за платена цена, кметът на общината сключва договор по предмета на търга.

(2) При договор за продажба собствеността се прехвърля на купувача от датата на сключване на договора.

(3) Имотът, предмет на сделката, се предава с приемо-предавателен протокол от представителите на общината. Протоколът е неразделна част от договора.

(4) Вписването на договора се извършва от купувача/наемателя, който представя екземпляр от вписания договор в общината.

**Чл. 32.(1)**Внесените депозити на класиралите се на първо и второ място участници се задържат до сключване на договор за наем/ покупко- продажба с участника спечелил търга.

(2) Депозитите на останалите участници класирали се след второ място се освобождават след изготвяне на писмено нареждане до отдел „ФСД“ от председателя на тръжната комисия.

(3) Депозитът на участник подал заявление, но не явил се пред комисията за провеждане на търг не се връща.

**Чл. 33.** Публично оповестения конкурс се организира в случаите, когато освен размера на цената, се поставят специфични изисквания към предмета на сделката и сключването и изпълнението ѝ са подчинени на определени условия.

**Чл. 34 (1)** Кметът на общината или общинския съвет определят условията на публично оповестения конкурс.

(2) Кметът на общината утвърждава конкурсните книжа, в които са посочени условията на публично оповестения конкурса.

**Чл. 35 (1)** Публично оповестеният конкурс се открива със заповед на кмета на общината.

(2) Със заповедта по ал. 1 се утвърждават условията за оглед на обекта, съставът на комисията по провеждането на конкурса, условията за провеждането му и крайният срок за приемане на предложенията за участие.

**Чл. 36 (1)** Комисията по провеждането на публично оповестения конкурс се състои от 7 члена, като задължително в нейния състав се включва юрист и минимум 1 общински съветник.

(2) В заповедта за назначаване на комисията се определят и двама резервни членове.

(3) В състава на комисията не могат да участват лица, които са:

1. заинтересовани от резултата на публично оповестения конкурс;

2. "свързани лица" по смисъла на Търговския закон с участниците в публично оповестения конкурс или с членовете на техните управителни и контролни органи;

(4) В случай, че лица по ал. 3, т. 1 и т. 2 бъдат включени в комисията, те са длъжни да си направят отвод.

(5) Членовете на комисията, непосредствено преди началото на публично оповестения конкурс, подписват декларация за обстоятелствата по ал. 3 и за

неразпространение на станалата им известна търговска и служебна информация, свързана с участниците и техните оферти.

**Чл. 37 (1)** Условието на публично оповестения конкурс по отношение на обекта, началната цена и срокът за подаване на заявленията за участие се публикуват в един областен ежедневник, електронната страница на общината най-малко 30 дни, преди крайния срок за подаване предложенията за участие.

**(2)** Обявление се поставя и на видно място в сградата на общинската администрация и в съответното населено място в 3 – дневен срок от издаването на заповедта по чл. 13, ал. 1.

**Чл. 38** Предложението на участниците в публично оповестения конкурс съдържа следните данни:

1. наименование на обекта на конкурса;
2. цена и условия за плащане.

**Чл. 39** Когато в срока постъпи предложение само от един кандидат, срокът за подаване на предложения за участие в публично оповестения конкурс може да се удължи до 20 дни със заповед на кмета на общината.

**Чл. 40** В три дневен срок от крайния срок за приемане на предложения, конкурсната комисия ги разглежда и изготвя доклад до кмета на общината, в който оценява и подрежда представените предложения. Комисията класира на първо място участникът, чието предложение най-пълно удовлетворява конкурсните условия или е направил насрещни предложения, по-благоприятни от първоначалните условия.

**Чл. 41** Комисията не класира участник ако установи:

1. непълнота на представените документи и неспазване на изискванията, посочени в условията на конкурса;
2. че участникът е лице, неизправно по правоотношение с общината или системно нарушава актове на общинския съвет.

**Чл. 42** Въз основа на доклад, кметът на общината издава заповед, с която обявява спечелилия конкурс, цената и условията на плащането. Заповедта се връчва на спечелилия по реда на Гражданския процесуален кодекс.

**Чл. 43** Договорът по предмета на конкурса се сключва от кмета на общината и спечелилия участник в 7-дневен срок след представяне от участника на документ за извършеното плащане.

**Чл. 44 (1)** При неплащане на цената в определения срок спечелилият участник губи правото за сключване на сделка по предмета на конкурса, както и внесения депозит.

**(2)** В случая по ал. 1 за спечелил се определя участникът, класиран на второ място в доклада на комисията.

**(3)** Ако лицето по ал. 2 не внесе цената в определения срок, по преценка на кмета на общината се насрочва нов конкурс.

**Чл. 45(1)** Земеделски земи от ОПФ останали неотдадени след проведения търг или публично оповестен конкурс, могат да се отдават под наем за срок до 1 години, от Кмета на Общината по цени определени в Тарифа за определяне на базисните наемни цени в зависимост от категорията на земята.

**(2)** Имоти от ОПФ заети от бракувани трайни насаждения /лозя, овощни градини и др./ се отдават под наем чрез публично оповестен конкурс или търг за срок до 5 години, по наемни цени както следва:

- за първата и втората година на ползване – не се заплаща наем;
- за третата година на ползване- 50 % от цената определената в тарифа за определяне на базисните наемни цени;
- за четвъртата година – 100 % от цената определената в тарифа за определяне на базисните наемни цени;
- за петата година - 100 % от цената определената в тарифа за определяне на базисните наемни цени;

**Чл.46.** При откриване на нарушения и отклонения от нормативните документи в използването на земята от наемателя – договора се прекратява предсрочно, а сумата от наема не се връща.

**Чл.47** Не се сключват договори с лица, които са наемали земи в предходните години и не са заплатили или просрочили наема.

**Чл.48(1)** Полски пътища – публична общинска собственост, които след създаването и разпределението на масива не служат за осигуряване на транспортен достъп, а се използват като земеделска земя от ползвателите на масива, определени със заповедта по чл.37в, ал.4 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, могат да се отдават под наем, без търг или конкурс, на посочените в заповедта ползватели на съответните масиви.

**Чл.49** Договорът по чл.56, ал.1 се сключва за срок от 1 /една/ година, след заплащане на годишен наем в размер на по-високата сума между най-високата тръжна цена за землището за земите от държавния поземлен фонд за годината и размера на средното годишно рентно плащане за землището на съответното населено място.

## **АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.50** Наемател на общински имот, който наруши разпоредбите от настоящата Наредба се наказват с глоба от 100 лв. до 500 лева, а еднолични търговци и юридически лица се наказват с имуществена санкция от 150лв. до 1 000 лв.

**Чл.51** Който без правно основание завземе общински имот или ползва общинска собственост се наказва с глоба от 150 лева до 500 лева, е еднолични търговци и юридически лица се наказват и имуществена санкция от 200 лева до 1000 лева.

**Чл.52** Който не изпълни заповед, в едномесечен срок от влизането ѝ в сила за освобождаването на общински имот се наказва с глоба от 500 лева до 1000 лева, а на едноличните търговци и юридическите лица се налага имуществена санкция до 5000 лева, ако не подлежи на по тежко наказание.

**Чл.53** Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица на общинската администрация, определени със заповед на Кмета на общината.

**Чл.45** Наказателните постановления се издават от Кмета на общината или от упълномощен от него Заместник кмет.

**Чл.55** Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършва по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

**Чл.56(1)** При установяване на злоупотреби и неправомерно ползване на имоти публична и частна общинска собственост се прилага чл.34, ал.6 от ЗСПЗЗ.



## **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§1** По смисъла на тази Наредба:

1. "маломерни имоти" са имоти с площ до 10/десет/ декара