О Б Щ И Н А Е Л Е Н А

Н А Р Е Д Б А

ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ЗЕМИТЕ ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД И ЗЕМИТЕ ПО ЧЛ. 19 ОТ ЗАКОНА ЗА СОБСТВЕНОСТТА И ПОЛЗВАНЕТО НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

Приета с Решение № 102 / 27.06.2024 г, Протокол № 8 от 2024 г. на Общински съвет Елена

2024 година

ГЛАВА I

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1 (1) С тази наредба се уреждат реда и условията за отдаване под наем или аренда на земи от общинския поземлен фонд (ОПФ). Същата е 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) и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Елена.

(2) Разпоредбите на тази Наредба се прилагат и за земеделски земи, предоставени от физически или юридически лица за управление на Община Елена, доколкото не противоречат на по-висш по степен нормативен акт.

Чл.2 Общинският поземлен фонд включва:

1. всички земи, за които има влязло в сила решения на Общинската служба по земеделие за възстановено право на собственост по чл. 18ж, ал. 1 от ППЗСПЗЗ или по чл. 27 от ППЗСПЗЗ.

2. земите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, придобити с протоколно решение на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ.

3. земеделски земи придобити, чрез способите регламентирани в чл. 34 от ЗОС.

4. земи, придобити по реда на закон.

Чл.3 Земеделските земи от общински поземлен фонд са публична и частна общинска собственост.

Чл.4 Контролът по предоставяне под наем или аренда на земите от общинския поземлен фонд се осъществява от Кмета на Общината.

Чл.5 Земи от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда на физически и юридически лица.

ГЛАВА II

ПРЕДОСТАВЯНЕ ПОД НАЕМ ИЛИ АРЕНДА НА ЗЕМИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД И ЗЕМИТЕ, СТОПАНИСВАНИ ОТ ОБЩИНАТА

Чл.6 (1) Отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите по чл. 24а, ал. 6, т. 4, под наем или аренда се извършва чрез търг при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг се сключва договор за наем или аренда. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години.

(2) Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ.

Чл.7 Земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг:

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, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, когато земите са пасища, мери или ливади;

5. в други случаи, определени в закон.

6. маломерни имоти (до 10дка) съгласно чл. 24а, ал. 7 от ЗСПЗЗ – за срок до една година.

Чл.8 (1) Физически и юридически лица, които са наемали земеделски земи от ОПФ в предходни години и не са заплатили дължимите по договор парични вноски, или наемните/арендните им правоотношения са прекратени поради нарушения на договорни клаузи, не се допускат до участие в процедура по наемане на земеделски земи от ОПФ в срок от 5 години от извършване на нарушението.

(2) Комисията извършва служебна проверка на обстоятелствата.

Чл.9 (1) Стопаните, които желаят да изградят временни съоръжения за паша – електропастири в общински имоти, подават заявление до кмета на общината в писмен вид с подробен опис на предвиденото ограждение, ведно със становище от издадено кмета/кметският наместник на населеното място за съответното землище.

(2) Съоръжението следва да бъде обезопасено и обозначено с предупредителна табела.

(3) Разрешение за поставяне на електропастир не се предоставя, в случаите когато съоръжението възпрепятства свободното придвижване, нарушава правото на достъп до чужди имоти или засяга права на трети лица.

РАЗДЕЛ I

ОРГАНИЗИРАНЕ И ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНИ ТЪРГОВЕ

Чл.10 (1) Кметът на общината издава заповед за провеждането на публични търгове за отдаване под наем или аренда на свободни земи от общинския поземлен фонд, която съдържа:

1. описанието на обекта на търга;
2. вида на търга - с явно или тайно наддаване;
3. условията за участие в търга, включително цената на документацията за участие;
4. размера и срока за плащане на депозита за участие в търга;
5. условията за плащане на цената;
6. мястото и срока за закупуване на документи за участие в търга;
7. мястото и срока за подаване на документи за участие в търга;
8. мястото на обявяване на информацията за земите - обект на търга;
9. мястото, деня и часа на провеждането на търга (тръжните сесии);
10. стъпката за наддаване (в случай на явно наддаване), която не може да бъде по-малка от 5% и по - голяма от 20% от началната тръжна цена.

(2) Подготовката и организацията на търговете се извършва от упълномощено от кмета лице.

(3) Началните тръжни цени за отдаване под наем или аренда на земи от общинския поземлен фонд се определят с решение на Общински съвет, след извършване на оценка от лицензиран оценител.

(4) Определеният депозит не може да бъде по-малък от 20 на сто от първоначално определената цена.

(5) Със Заповедта по ал. 1 се утвърждават и тръжната документация и крайният срок за приемане на заявленията за участие.

(6) Комисията по провеждане на търга е в състав от 3 до 5 лица – председател и членове.

(7) В заповедта за назначаване на комисията се определят и двама резервни члена.

(8) Член на комисията не може да бъде лице, което е "свързано лице" по смисъла на Търговския закон с участник в търга или с членове на неговите управителни или контролни органи. Членовете на комисията представят на Кмета на общината декларация за наличието или липсата на обстоятелствата по изречение първо при тяхното назначаване.

(9) Извлечение от заповедта на кмета по чл. 10, ал. 1 с изключение на състава на комисията, се обявява на видно място в сградата на общинска администрация и в кметството по местонахождение на земеделските земи.

(10) Условията на търга по отношение на обекта, началната цена, специалните изисквания и срока за подаване на заявленията за участие се обнародват в един местен вестник, публикуват се на интернет страницата на община Елена, поставят се на видно място в сградата на общината и в кметството по местонахождение на земеделските земи и се разгласяват по друг подходящ начин минимум 14 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие.

(11) Публичните търгове са с явно или тайно наддаване.

(12) Идентифицирането и огледът на имотите на терен са за сметка на кандидата за участие в процедурата.

Чл.11 (1) Право на участие в публичните търгове имат всички физически и юридически лица, които:

1. не са лишени от правото да упражняват търговска дейност
2. не са обявени и не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. не се намират в ликвидация;
4. нямат парични задължения по местни данъци и такси, както и други задължения към община Елена, освен ако компетентният орган е допуснал разсрочване или отсрочване на задълженията;
5. нямат задължения по договори за наем или аренда на земи от ОПФ и прекратени договори, поради нарушение на договорни клаузи.

(2) За обстоятелствата по ал. 1, т. 1 и т. 3, членовете на комисията, назначена със заповед на кмета на Общината, извършват служебна проверка в Търговския регистър, а за тези по т. 4 и т. 5, изискват и получаван информация по служебен път.

Чл.12 Участниците в публичен търг, представят:

1. заявление за участие по образец;
2. квитанция за внесен депозит за участие в съответната процедура;
3. декларация за липса на задължения към държавата;
4. нотариално заверено пълномощно, когато лицето участва в търга чрез пълномощник.

Чл.13 (1) Документите за участие в публичен търг се приемат в общинска администрация. Те се представят в запечатан непрозрачен плик. Пликовете се завеждат във входящ дневник, а на преносителя се издава документ, в който се вписва входящият номер и се отбелязват датата и часът на приемането им.

(2) При публичен търг с тайно наддаване наддавателните (ценовите) предложения се поставят в запечатан малък непрозрачен плик. Ценовото предложение съдържа:

1. точно посочване на името на участника, посочват се други данни, индивидуализиращи кандидата;
2. пълното наименование на обекта на търга, номера на поземления имот, землище, местност, категория, размер на имота;
3. предложената цена изписана с цифри и думи, която не може да бъде по-ниска от началната. При различие между цифри и думи е валидно изписването с думи;

(3) Пликът с предложението се поставя в голям плик, в който се поставят и документите на участника по чл. 12.

(4) Не се приемат предложения, представени в незапечатан плик или в плик с нарушена цялост, или подадени след изтичане на регламентирания срок.

Чл.14 (1) В деня и часа, определени за провеждането на тръжната сесия, председателят на комисията:

1. проверява присъствието на членовете на комисията и на участниците;
2. обявява откриването на търга;
3. отваря пликовете с документите на участниците;
4. проверява редовността на документите, съдържащи се в плика, самоличността и пълномощията на представителя на участника, като констатира дали са изпълнени условията за провеждане на процедурата;
5. обявява допуснатите участници, както и тези, които се декласират поради неспазване на някое от условията за участие, като посочва конкретното основание;

(2) Неприсъствието на кандидат не е основание за отстраняването му от процедурата.

(3) Комисията подрежда предложенията в зависимост от размера на предложената цена за всеки обект на търга. Председателят на комисията обявява на присъстващите класираните на първо и второ място участници и подреждането на останалите предложения.

(4) В случаите, когато от няколко участници е предложена една и съща цена за даден имот, между тях се провежда търг с явно наддаване с начална цена - предложената от тях цена. При отказ за участие в наддаването търгът се прекратява. Когато някой от участниците, предложили една и съща цена не присъства, комисията отлага явното наддаване с един час.

(5) При публичен търг с явно наддаване, наддаването се извършва чрез обявяване от участниците на последователни суми над началната цена, разграничени от председателя със звуков сигнал, като всяко увеличение трябва да бъде равно или кратно на стъпката за наддаване. Преди третото обявяване на дадено предложение, председателят на комисията предупреждава, че това е последното обявяване. Ако няма други предложения, наддаването приключва.

(6) Публичният търг с явно наддаване се смята за спечелен от участника, предложил най-високата цена. В случай че в процедурата участва само един кандидат или в резултат на декласиране на участници поради нередовност, остане само един кандидат, участникът се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена плюс една стъпка за наддаване.

(7) Комисията взема решенията си с обикновено мнозинство. За решението се съставя протокол в два екземпляра, подписан от всички членове на комисията, с който се класират участниците на първо и второ място и подреждането на останалите кандидати.

(8) Въз основа на протокола от търга, Кметът на общината издава заповед, с която се определя наемател/арендатор, цена, условията и сроковете за плащането.

(9) Заповедта по предходната алинея се издава в **7**-дневен срок от утвърждаване на протокола на тръжната комисия, обявява се на видно място в сградата на общината и на интернет страницата на общината, и може да се обжалва от останалите участници в търга по реда на АПК.

Чл.15 (1) След влизане в сила на заповедта по чл. 14, ал. 8, кметът на общината сключва договор за наем/аренда с определения наемател/арендатор. В договора задължително се включват условията, при които е спечелен публичния търг. Внесеният депозит се прихваща от цената.

(2) Първоначалната годишна вноска от договорения размер се заплаща по сметка на общината при сключване на договора, а следващите годишни вноски, в четиринадесетдневен срок след изтичане на предходната година от действието на договора.

(3) При отказ на определения наемател/арендатор да сключи договор по ал. 1, участникът, класиран на второ място, се поканва да сключи договор по предложената от него цена. В случай на отказ и на втория участник се поканва следващия по ред участник дал най-висока цена.

(4) Внесените депозити от некласираните участници се възстановяват в 7-дневен срок след приключването на тръжната процедура, а депозитът на участника, класиран на второ място - след подписването на договора със спечелилия.

(5) В случай на отказ за сключване на договор депозитът на участника не се възстановява.

(6) Депозитът на обжалвалия търга участник се задържа до влизане в сила на съдебно решение по жалбата.

Чл.16 (1) Когато в процедурата участва само един участник, той се обявява за спечелил търга по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена.

(2) В случай че в процедурата не се яви нито един участник, същата се отлага за следваща дата.

Чл.17 (1) Не се допуска преотдаване на наетите земи от ОПФ.

(2) При лошо стопанисване на отдадената под наем/аренда земеделска земя и при нарушаване на ал. 1, Община Елена е в правото си едностранно да прекрати предсрочно действието на договора, след отправяне на едномесечно предизвестие, като платения наем/арендно плащане не се връща.

Чл. 18. Наемната цена/арендното плащане за срока на договорите се актуализира ежегодно всяка календарна година със заповед на кмета на общината в съответствие с отчетения от Националния статистически институт индекс на инфлацията.

РАЗДЕЛ II

ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ БЕЗ ТЪРГ НА МАЛОМЕРНИ ИМОТИ

Чл.19 (1) 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.

(2) Регистърът на земеделските земи по ал. 1 се обявява на видно място в общината и съответното кметство. В обявата се посочват условията, срокът за примане на заявления и изискващите се документи, наемната цена и изискването същата да е платена при сключване на договора за наем

Чл.20 (1) Заявления за отдаване под наем на земи от ОПФ без търг за една стопанска година (маломерни имоти) се подават в община Елена.

(2) Заявленията по ал. 1 трябва да са придружени със следните документи:

1. документи, доказващи качеството на заявителя.

(3) Кметът на Общината назначава комисия за разглеждане на заявленията и класиране**.**

(4) Не се отдават под наем маломерни имоти на физически и юридически лица, които имат задължения към община Елена или са неизправна страна по сключени наемни или други договори с общината.

(5) Критериите за оценка на заявленията, степенувани по важност, са следните:

1. заявеният имот граничи с дворно място (урбанизирана територия), собственост на заявителя;

2. до датата на разпределението са ползвали съответните имоти по договори с изтекъл срок;

3. имотът граничи с друг имот собственост или ползван от заявителя;

4. постоянен адрес на заявителя;

5. за всички останали случаи и при сходство в гореизброените критерии класирането се извършва по преценка на комисията, като решенията се взимат с обикновено мнозинство.

(6) Комисията разглежда и класира заявленията по реда на постъпването им. Заявления, които не отговарят на изискванията на ал. 2 се оставят без разглеждане и не участват в класирането. За работата си комисията съставя протокол, в който посочва класираните кандидати.

(7) Въз основа на протокола по ал. 6, одобрен от кмета, общината сключва договори с класираните лица за едногодишно ползване под наем.

(8) Наемът се изплаща еднократно, при подписването на договора.

Чл.21 (1) Размерът на годишната наемна цена за един декар земя на маломерните имоти от Общинския поземлен фонд по категории е както следва:

Категория на земеделската земя	**Наемна цена на декар/лв.**
Първа	31.00
Втора	27.00
Трета	23.00
Четвърта	17.00
Пета	14.00
Шеста	13.00
Седма	12.00
Осма	10.00
Девета	9.00
Десета	7.00
Некатегоризирани земи	6.00

(2) Общинският съвет определя и актуализира базисните цени за отдаване под наем на общинските земи при промяна на пазарните условия.

(3) Наемната цена за срока на договорите се актуализира ежегодно всяка календарна година със заповед на кмета на общината в съответствие с отчетения от Националния статистически институт индекс на инфлацията.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. По смисъла на тази Наредба:

1. „**маломерни имоти**" са имоти с площ до **10** дка..

2. „**пасищни животни**" са говеда, биволи, овце и кози, както и еднокопитните животни-коне, магарета, мулета и катъри. За пасищни животни се смятат и свинете от източнобалканска порода и нейните кръстоски, които се отглеждат съгласно изискванията на Закона за ветеринарномедицинската дейност.

3. „**пасища**” са земите с плътна тревна покривка, които се ползват за паша на селскостопанските животни. Коситбата може да се извършва, като алтернатива на пашата или като метод за борба с плевели.

4. „**мери”** са постоянни пасища, разположени в близост до населени места, които се ползват само за паша на селскостопански животни.

5. „**свободни земи**” по смисъла на тази Наредба са земите от ОПФ, за които за съответната стопанска година няма сключен договор за наем.

6. „**стопанската година**” започва от 1 октомври на съответната година и свърша на 30 септември следващата година.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§2. Разпоредбите на тази Наредба се прилагат, доколкото не противоречат на нормативен акт с по-висока юридическа сила.

§3. Настоящата Наредба отменя *Наредбата за стопанисване и управление на земеделските земи от общинския поземлен фонд и земите по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи*, приета с Решение № 102 / 27.06.2024 г. на Общински съвет Елена.

§4. Наредбата е приета на основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА от Общински съвет Елена с Решение 102 / 27.06.2024 г, Протокол № 8 от 27.06.2024 г. на Общински съвет Елена

СТОЯН ЗЛАТЕВ
Председател на
Общински съвет ЕЛЕНА