



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

АЙТОС

Мотиви за приемане на Наредбата: Настоящата Наредба се приема в изпълнение решение № 148 т.4 на Общински съвет обектирано в протокол № 10 от 26.07.2012 год. Досега управлението на земеделските земи бе уредено в няколко хипотези в глава осма от Наредба №2 /2009 год. за реда за придобиване управление и разпореждане с Общинско имущество приета с Решение на Общински съвет Айтос №188/20.02.2009 год. изм. с р.№ 206/9.04.2009 год.

Необходимостта от приемането на нова Наредба е продиктувано от редицата законови промени настъпили, след 2009 год. относно управлението и разпореждането със зеделски земи.

Настоящият проект е съобразен с измененията на ЗСППЗЗ от 2010 год. чрез които изменения са предвидени хипотези за отдаването на общински земеделски земи под наем и аренда без търг и конкурс.

За прилагането на Наредбата за управление и разпореждане със земи от ОПФ, не са необходими финансови и други ресурси, но се очаква да се увеличат финансовите приходи на общината с оглед предвиждането на приемане на Тарифа за отдаването на земеделски земи под наем аренда, която ще бъде основа при определяне на наемната цена при проеждането на търговете и конкурсите.

Проекта за Наредба е съответствие с правото на Европейският съюз, предвид съответствието на основният нормативен акт с него.

На основание чл.26 ал.2 от ЗНА, проекта следва да се обяви на интернет страницата на Община Айтос в срок от 14 дни преди внасянето му за обсъждане в Общински съвет и предостави възможност на заинтересованите лица да изразят становище и предложения.

Н А Р Е Д Б А

за

**стопанисване, управление и разпореждане със
земи от общинския поземлен фонд**

Наредбата за стопанисване, управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд е приета с Решение №/.....2012 г. на **ОБС – АЙТОС**.

АЙТОС
2012 г.

ПРОЕКТ

НАРЕДБА

за стопанисване, 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 на Общински съвет гр. Айтос и други свързани с тях нормативни документи.

Чл.2. Кметът на Общината или упълномощен от него заместник кмет организира, ръководи и контролира управлението, стопанисването и ползването на земите от общинския поземлен фонд.

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

Чл.4. Общински поземлен фонд по смисъла на тази наредба са земите от селскостопанския фонд, собственост на Община Айтос които се намират извън границите на урбанизираните територии и не са застроени със сгради и съоръжения.

ГЛАВА ВТОРА Земи от общинския поземлен фонд

РАЗДЕЛ I Собственост

Чл.5. Общинският поземлен фонд включва всички земеделски земи, собственост на Община Айтос за които има влязло в сила решение на Общинска служба по земеделие гр.Айтос 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.

РАЗДЕЛ II Стопанисване, управление и ползване на земеделските земи от общинския поземлен фонд

Чл.6. (1) Земеделските земи от ОПФ се стопанисват и управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

(2) Общинският съвет определя земеделските земи от ОПФ, които могат да се отдават под наем или аренда

(3) Началният размер на годишната наемна цена за 1 дка земя от ОПФ се определя от Общинския съвет с Тарифа за начални тържни цени при отдаване под наем и аренда на земеделски земи от ОПФ , неразделна част от настоящата наредба .

(4) Отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на мерите и пасищата, под наем или аренда се извършва чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на **глава десета** от НРПУРОИ. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда.

(5) Максималните срокове за отдаване на земеделска земя под аренда се съобразяват със следните специфични условия съобразно спецификата на плодоодаването на различните видове насаждения , както следва :

1. земи заети с полски култури / ниви / - до 10 год.
2. земи от ОПФ с трайни насаждения до 15 год.
3. земи на които ще се създават нови трайни насаждения – до 20 год

Чл.7 /1/ Земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс:

- А) когато са заети с трайни насаждения;
- Б) когато не са били използвани две или повече стопански години;
- В случаите по чл. 37в ал.10 от ЗСПЗЗ;
- Г) в други случаи, определени в закон.

/2/ Общинският съвет по предложение на Кмета на общината до 31.07.на съответната година, определя маломерни имоти от общинския поземлен фонд и имотите по ал.1 т. А и т.Б , които могат да се отдават под наем **за една година**, без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс,. В решението си Общинският съвет определя и наемната цена

/3/ Кмета на общината публикува обява със списъкът по ал.2 в един местен вестник и на видно място в общината и кметствата. В обявата се посочват условията, срокът на приемане на заявленията и изискваните се документи, наемната цена и изискването същата да бъде платена при сключване на договора за наем .

/4/ Срокът да приемане на заявленията не може да бъде по кратък от 14 дни, считано от деня на обявяването

/5/ Заинтересованите лица подават заявление в Община Айтос към което прилагат :

1. Актуално удостоверение за вписване в търговския регистър .
2. копие от документ за самоличност на физическите лица
3. удостоверение за липса на задължения за местни данъци и такси
4. документ за липса на задължения по договори за ползване на земи от общински поземлен фонд.

/6/ Заявленията се разглеждат от комисия, назначена със заповед на кмета в състав от 5 души от които двама общински съветници определени с решение на Общинският съвет. В заповедта си за назначения на комисията, кмета определя срок за класиране на кандидатите.

/7/ Комисията разглежда и класира заявленията по реда на тяхното постъпване. 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.

/8/Въз основа на протокола по ал.7 и документ за платена наемна цена. Кметът на общината сключва договор с класираните лица за едногодишно ползване под наем

9) Земите по ал.1 т”В” се предоставят за ползване по искане на ползвателите на съответните масиви със заповед на кмета на общината. Договорът се сключва за едногодишно ползване след заплащане на по-високата сума между тръжната цена за землището за земите от държавния поземлен фонд за годината и размера на средното рентно плащане за землището в общината , се сключват от кмета на общината по искане на ползвателите на съответните масиви .

Чл.8. Земеделска земя от ОПФ се отдава под наем на физически и/или юридически лица чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, по реда на глава ДЕВЕТА от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет .

(2) Право на участие в публичен търг или публично оповестен конкурс за отдаване под наем на земи от ОПФ имат физически и юридически лица, които нямат задължения към община Айтос.

Чл.9. (1) Договорът за наем се сключва от Кмета на Общината.

(2) Първоначалната вноска от договореният размер на годишния наем се заплаща по сметка на Общината преди подписване на договора. Всяка следваща годишна вноска се заплаща в срок до първи октомври на съответната стопанска година.

(3) Отдадените под наем земеделски земи от ОПФ се предават на наемателя от представител на общината. За предаването се съставя протокол, подписан от представители на двете страни.

(4) В договорите за наем се предвижда увеличаване на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от Националния статистически институт.

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

(6) При лошо стопанисване на отдадената под наем земеделска земя и при нарушаване на ал.5, наемодателят е в правото си едностранно да прекрати предсрочно действието на договора, след едномесечно предизвестие, като платеният наем не се връща.

Чл.10. При наличие на споразумителен протокол по чл.37в от ЗСПЗЗ, земеделската земя се отдава под наем за срок от една стопанска година на арендатора, обработващ масива, в който попада съответният имот от ОПФ, при наем съгласно разпоредбите на настоящата Наредба.

Чл.11. 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.12. (1) Мерите и пасищата – общинска собственост, могат да се отдават под наем или аренда само на земеделски стопани, отглеждащи пасищни животни, или на лица, които са поели задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние за срок пет години. По искане на арендатора или наемателя договорът може да се сключи и за по-кратък срок.

(2) Общинският съвет ежегодно приема решение с мнозинство от общия брой на съветниците за предоставяне и актуализиране на ползването на мерите и пасищата в съответствие с разпоредбите на чл.37о от ЗСПЗЗ. 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. Земеделският стопанин може да получи заверено копие от решението за определяне ползването на мерите и пасищата.

(3) Ползването на мерите и пасищата от ОПФ е възмездно, като Общинският съвет в решението си по ал. 2 определя размера на таксата за ползване, приходите от която се използват за поддържането им. Цената за индивидуално ползване на мерите и пасищата не може да е по-ниска от пазарната цена.

Чл.13. (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 точна 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.14. Разпореждането със земеделски земи от общинския поземлен фонд се извършва по следните способы: продажба, замяна, обезщетяване на собственици, оземляване на безимотни и малоимотни граждани и учредяване на ограничени вещни права в случаите предвидени в закона.

Чл.15. 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.16. (1) 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 и Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, след представяне на мотивирано становище на общинската служба по земеделие и мотивирано становище на Кмета/Кметския наместник на населеното място, в чието землище се намира земеделската земя.

(2) Предлаганите за замяна имоти на физически и юридически лица не могат да бъдат с площ по-малка от 10 декара, същите трябва да бъдат с правилна форма, обработваеми, без ограничение за ползването им.

(3) Земеделските земи, които физически или юридически лица са придобили в собственост чрез замяна със земеделски земи от общинския поземлен фонд, не могат да се раздробяват чрез разпоредителни сделки и да се променя предназначението им за срок от 10 години от извършването на замяната.

Чл.17. При разпоредителни сделки със земи от ОПФ, Кметът на Общината възлага изготвянето на оценките на имотите, на оценител на имоти.

Чл.18. 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.19. (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.Айтос, 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.

РАЗДЕЛ IV

Опазване на земеделските земи от общински поземлен фонд от увреждане и неправомерно ползване

Чл.20. Ползвателите на земеделски земи се задължават да ползват земите по предназначение с грижата на добър стопанин, да опазват електроенергийните и други съоръжения и инсталации, да опазват земите от ерозия, заблацияване и други увреждания, да спазват агротехническите изисквания и нормативи, както и да поддържат и повишават продуктивните им качества.

Чл.21. Общината осигурява на ползвателите информация за:

1. Продуктивните, технологичните и икономическите качества на земеделските земи.

2. Начините за опазване на повърхностния почвен слой и екологичните му функции от увреждане (замърсяване с битови отпадъци, употреба на торове, пестициди, инсектициди, биологично активни вещества и други, които са регистрирани и одобрени за приложение, а така също и за тези химически вещества, които са забранени за употреба).

3. Задължителните ограничения при ползване на земеделските земи (електропроводи с високо напрежение, застрояване, създаване на нови трайни насаждения и др.).

4. Възможностите за употреба на води за напояване, отговарящи на санитарните норми.

5. Противоерозионните сеитбообръщения за ерозионно застрашените земи от ОПФ.

Чл.22 (1) Комисия назначена със заповед на Кмета на Общината по реда на чл. 34 от ЗСПЗЗ, извършва не по-малко от две проверки през текущата стопанска година на земите от общинския пъземлен фонд отдадени под наем и информира Кмета на Общината за състоянието на ползването им.

(2) При констатирани нарушения за неправомерно ползване на общински земеделски земи Кмета на Общината издава заповед за изземване на имота по чл. 65 от Закона за общинската собственост.

(3) В три дневен срок от дата на издаване на заповедта по ал.2 ползвател, който ползва имота без правно основание, може да внесе по банкова сметка на Общината сума представляваща трикратния размер на средното годишно ретно плащане за землищата от общината през предходната година за времето на неправомерното ползване. В този случай се спира изпълнението на заповедта по ал.2.

ГЛАВА ТРЕТА

Административно наказателни разпоредби

Чл.22. За нарушаване разпоредбите, касаещи земите от Общинския поземлен фонд, виновните физически лица се наказват с глоба в размер на, а на юридическите лица се налага имуществена санкция по реда на Закона за опазване на земеделските земи.

Чл.23. Актове за установяване на административни нарушения относно управление, стопанисване и ползване на земи от Общинския поземлен фонд се съставят от определени със заповед на Кмета на Общината длъжностни лица.

Чл.24. Наказателните постановления се издават от Кмета на общината, или оправомощен от него заместник кмет въз основа на актовете, съставени по предходната алинея.

Чл.25. 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. Договорът за наем влиза от деня на подписването му. Крайният срок на договора съвпада с крайния на стопанската година.(

§2 По смисъла на тази наредба

“маломерни имоти” са имоти с площ до 5 дка

„стопанска година” е времето от 1октомври на текущата година до първи октомври на следващата година.

Преходни и заключителни разпоредби

§1. Настоящата Наредба се издава на основание чл. 22, ал. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация приета с Решение № на Общински съвет Айтос и отменя ГЛАВА СЕДМА от Наредба№2 /2009 год. за реда за придобиване управление и разпореждане с Общинско имущество приета с Решение на Общински съвет Айтос №188/20.02.2009 год. изм. с р.№ 206/9.04.2009 год.

§ 2. За неуредените с тази Наредба случаи се прилагат разпоредбите на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет Айтос.

§ 3. Неразделна част от настоящата Наредба са приложенията към нея,
- Приложение № 1 - Тарифа за отдаване под наем и аренда на общински земеделски в Община АЙТОС;

ТАРИФА

За отдаване под наем и аренда на общински земи в Община АЙТОС

Начин на трайно ползване	Мярка	Категория									
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Ниви	лв. / дка	31.00	29.00	27.00	25.00	23.00	21.00	19.00	17.00	15.00	13,50
Ливади	лв. / дка	7,00	7.00	7.00	7.00	6.00	6.00	6.00	5.00	5.00	5.00
Пасища и мери	лв. / дка	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
Трайни насаждения /овощни /	лв. / дка	60	60	60	60	60	60	50	30	30	30
Трайни насаждения /лозя /	лв. / дка	40	40	40	35	35	35	30	30	30	30