ПРОЕКТ

НАРЕДБА

ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ЗЕМИТЕ ОТ ОПФ

I. ОБЩИ РАЗРОРЕДБИ

Чл.1. С тази наредба се урежда отдаването под наем на земи от общинския поземлен фонд /ОПФ/ в съответствие с действащата нормативна уредба.
Чл.2. Кметът на общината или упълномощено от него лице организира, ръководи и контролира отдаването под наем на земите от общинския поземлен фонд.
Чл.3. Земите от общинския поземлен фонд са публична и частна общинска собственост, съгласно определенията на ЗОС и могат да се отдават под наем на физически и юридически лица.
Чл.4. Общинският поземлен фонд включва всички земи, за които:
(1) 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 и земите 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) Придобити по реда на закон.
(5) Въз основа на решенията по ал.1 и протоколното решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ се установява възникването на правото на собственост върху земеделските земи с акт за общинска собственост.

РАЗДЕЛ II

ПРЕДОСТАВЯНЕ ПОД НАЕМ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

Чл.5. Управлението на земеделските земи от ОПФ се осъществява чрез:
(1) Отдаването им под наем с провеждане на търг или конкурс - за имотите с площ над 10 дка, без мерите и пасища. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се издава заповед на кмета на общината и се сключва договор за наем или аренда. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години.
(2) Отдаване под наем с провеждане на търг или конкурс – за имоти с площ до 10 дка, по желание на физически и юридически лица.
(3) Отдаване под наем без търг или конкурс за срок от 1 година, при следните условия:
а/ когато са заети с трайни насаждения;
б/ когато не са били използвани две или повече стопански години;
в/ в случаите по чл.37в, ал.10 от ЗСПЗЗ;
г/ маломерни имоти с площ до 10 дка;.
д/ земите по чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ, невключени в протоколното решение по чл.19,ал.2 от ЗСПЗЗ;
е/ в други случаи определени в закон;

(4) Земеделските земи, които могат да се отдават под наем са описани в регистър - по землища, местност, размер /дка/, категория и начин на трайно ползване.

Чл. 6. Отдаването на земеделските земи от ОПФ под наем чрез търг става по реда на настоящата Наредба.

Чл. 7. (1). Търгът се открива със заповед на Кмета на общината, която съдържа:

1. описание на имота;
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. размера на депозита;
7. други тръжни условия;

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

(3). Комисията по провеждането на търга се състои от 3 до 5 члена, като задължително в нейния състав се включват юрист и икономист.

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

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

Чл. 8. Условията на търга, началната цена и срока за подаване на заявленията за участие се публикуват поне в един местен ежедневник най-малко 15 дни преди крайния срок за подаване заявленията за участие за отдаване под наем чрез търг или конкурс на земи от общинския поземлен фонд.

Чл. 9.(1). Търгът може да се проведе само в случай, че са се явили най-малко:

1. трима от членовете на комисията по чл.8, ал.3;
2. двама кандидати или са подадени 2 молби за участие;

(2). Когато на търга се яви само един кандидат от подалите заявление за участие, търгът се отлага с 2 часа и ако след този срок не се яви друг, кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по ниска от началната тръжна цена.

(3). Когато на търга не се яви кандидат, той се обявява за непроведен и кмета на общината насрочва нов търг в едномесечен срок.

(4). Когато на търга, провеждан повторно в случая по предходната алинея, се яви само един кандидат, той се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена.

(5). В случай, че отсъстват повече от един член на комисията или правоспособният юрист, търгът се отлага за същия час и място за следващия ден.

(6). В случаите, когато се отлага започнат вече търг, поради невъзможност за продължаването му, обявените до този момент за спечелили участници – запазват правата си.

Чл.10. При възникване на обстоятелства, които правят невъзможно откриването на търга или неговото приключване, комисията съставя протокол, въз основа на който Кмета на общината със заповед определя провеждането на нов търг.

Чл.11. При 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.

Чл.12. Наддаването се извършва чрез гласно 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.

Чл.13.(1). Участниците обявяват високо и ясно от тях предлаганите суми. Обявената от участника сума го обвързва към комисията и другите участници в търга, без право на позоваване на грешка.
(2). 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 и предложената окончателна цена и закрива търга.
Чл.14. В случай че участниците в търга след изрична покана от председателя не изявят желание да купят, включително и по първоначално определената цена, внесените от тях депозити не се връщат. Не се връща и депозитът на участник, който е определен за спечелил търга, но откаже да заплати предложената от него цена.
Чл.15. 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.16. При провеждане на търговете участниците подават писмени предложения в запечатан плик, като върху всеки плик се отбелязва входящия номер на офертата в деловодството на общината.
Чл. 17.(1). В деня на провеждане на търга, комисията разпечатва подадените пликове и се запознава с редовността на подадените документи.
(2). Заседанието на комисията е открито.
Чл. 18.(1). Комисията отваря подадените оферти по реда на тяхното подаване, като отбелязва в протокола входящия номер на офертата на кандидата, името му, платежния документ за внесен депозит, предложената цена и другите обстоятелства по редовността на подадените документи.
(2). В предложението, поставено в плика, кандидата вписва номера на поземления имот, землището, местността, категорията, размера на имота и предлаганата цена /цифром и словом/, името на участника или името на упълномощеното лице. В плика се прилага и оригиналното или нотариално заверено копие на документа, удостоверяващ, представителната власт или пълномощното на председателя.
(3). Всяко предложение, предоставено в незапечатан плик или което не съдържа данните по ал.2 е недействително.
Чл. 19.(1). При отварянето на всеки плик, председателя на комисията проверява дали са спазени условията за участие в търга, обявява редовността на предложението и оповестява предложената цена.
(2). Предложенията се заверяват от членовете на комисията по търга и се подреждат според размера на посочените суми.
(3). Редовно подадените оферти се класират според размера на предложената цена за имота. 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.
(4). Обстоятелствата по ал.1 и по чл.19 се констатират с протокол на комисията, който се подписва от всичките и членове.
Чл. 20. След проведената процедура Кметът на общината, в 7-дневен срок от датата на провеждане на търга издава заповед, с която се обявява купувача, цената и условията на плащането, която се поставя на видно място в общината и в кметствата, където се намира земеделската земя, а на лицата спечелили търга се връчва по реда на Гражданския процесуален кодекс с покана за сключване на договор, след влизане в сила на заповедта.
Чл. 21.(1). Договорът за наем се сключва от Кмета на общината за срок до 5 /пет/ години.

(2). Срокът по предходната алинея може да бъде продължен до 5 /пет/ години със заповед на Кмета на общината след решение на Общински съвет.
(3). Общият срок на договора не може да бъде повече от 10 /десет/ години.
Чл.22.(1). Първоначалната годишна вноска от договореният размер на наема се заплаща по сметка на общината при сключване на договора, а следващите годишни вноски, в 14 /четиринадесет дневен/ срок, след изтичане на предходната година от действието на договора.
Чл.23. Не се допуска преотдаването на наетите земи от ОПФ.
Чл.24. При лошо стопанисване на отдадената под наем земеделска земя и при нарушаване на чл.23, наемодателят е в правото си едностранно да прекрати предсрочно действието на договора, след отправяне на едномесечно предизвестие, като платения наем не се връща.
Чл.25. Не се отдават под наем свободни земи на физически лица, както и търговци, които имат задължения към Община Елена или са неизправна страна по сключени наемни или други договори с общината.
Чл.26. Ползването на земи по чл.5, ал.3, букви „а", „б", „в", „г", „д", „е" да се осъществява чрез отдаването им под наем за една стопанска година, като при желание на наемателя да ползва имота следващата стопанска година да ползва предимство при наемането на същия имот, в случай на появили се други кандидати.
Чл.28. При отдаването на земи под наем за една стопанска година с предимство при наемането да се ползват лицата от същото населено място, собственици на животни и земеделски производители.
Чл.29. Имотите обявени на търг, за които не са се явили кандидати, могат да се отдават и за една стопанска година.
Чл.30.(1). Договорите за отдаване на общинска земя без търг се сключват въз основа на протокол със становище на комисията за отдаване на земеделска земя под наем, одобрен от Кмета на община Елена.
(2). Договорите за отдаване под наем без търг се сключват за една стопанска година. Наемът се изплаща еднократно, при подписването на договора.

Чл. 31. Ползването на мери и пасища от ОПФ се осъществява, чрез отдаването им под наем, без търг до 5 стопански години.
Чл.32.(1). При отдаване под наем на мери и пасища с предимство да се ползват земеделски стопани, отглеждащи пасищни животни, или лица, които са поели задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние за срок до 5 години. По искане на арендатора или наемателя договорът може да се сключи и за по-кратък срок
(2). Размерът на наетите пасища да е в съответствие с изискванията за минимално необходима площ по Национален стандарт 4.1, в зависимост от вида на животните, както следва:

Вид на животното	**Полагащи се минимални площи**
Едър рогат добитък	мин. 0.5 ха
Дребен рогат добитък	мин. 0.05 ха
Еднокопитни	мин. 0.5 ха

Чл. 33. Сключването на договора за наем на пасища и мери се предшества от подадена писмена молба-образец, към която задължително се прилага копие от анкетната карта

за регистрация на земеделски производител, в която е отбелязано, че лицето е животновъд и е посочен броя на отглежданите от него животни.
Чл. 34. Не могат да бъдат отдавани под наем идеални части от имоти.
Чл. 35.(1). Началният размер на годишната наемна цена за 1(един)декар земя от Общинския поземлен фонд по категории е както следва:

Категория на земеделската земя	Наемна цена на декар/лв.
Първа	20.00
Втора	17.00
Трета	14.00
Четвърта	10.00
Пета	8.00
Шеста	7.00
Седма	6.00
Осма	5.00
Девета	4.00
Десета	3.00
Некатегоризирани земи	2.00

(2). Общинският съвет определя и актуализира базисните цени за отдаване под наем на общинските земи.
(3). В договорите за наем се предвижда увеличение на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от Националния статистически институт.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. „Стопанска година" е времето от 1-ви Октомври на текущата година до 30 септември на следващата година.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Настоящата Наредба е приета с Решение №……, отр. в Протокол №……. на Общински съвет – Елена и на основание чл.21.ал.2 от ЗМСМА..
§2. За неуредените в настоящата Наредба случаи се прилага Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Елена и действащото законодателство.
§3. Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на общината.
§4. Кметът на общината може да предостави своите функции по тази наредба на упълномощено от него длъжностно лице.

Мотиви за приемане на наредбата

Досега управлението на земеделските земи бе уредено в няколко хипотези в Наредбата за отдаване под наем на земите от общинския поземлен фонд и земите по чл.19 от ЗСПЗЗ.

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

Настоящият проект е съобразен с измененията на ЗСППЗЗ от 2010г., 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.

Проектът за Наредба е в съответствие с правото на Европейският съюз.

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