



## ОБЩИНА СЛИВО ПОЛЕ

### **Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2016г.**

(приета с Решение №39 по Протокол №5/28.01.2016 г. на Общински съвет – Сливо поле)

#### **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.**

В изпълнение на чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост, Общинският съвет приема Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост. Тя е разработена в съответствие с посочената по-горе нормативна разпоредба и с чл.3, ал.3 от Наредба № 1/2008 г. за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост на ОбС - Сливо поле, във връзка със Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2015–2019 година, приета от Общински съвет Сливо поле.

Основният принцип при управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост трябва да е съобразен с чл.11, ал.1 от Закона за общинската собственост, където законово са регламентирани принципите за нейното управление, а именно **“в интерес на населението в общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин”**.

Придобиването, управлението и разпореждането с недвижими и движими имоти, собственост на общината се извършва под контрола на Общински съвет, съобразно разпоредбите на Наредба № 1/2008 г. за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост на Общински съвет Сливо поле.

Програмата има отворен характер в своята реализация, позволяващ гъвкавост при нейното изпълнение и може да се актуализира през годината в зависимост от конкретните условия (икономически, пазарни и др.) и нормативната уредба.

Очакваните приходи и разходи в програмата са прогнозни и са направени въз основа на сключени сделки и проявен инвеститорски интерес през предходната година.

#### **II. ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДВИДЕНИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ ПРЕЗ 2016 ГОДИНА.**

##### **1. РАЗПОРЕЖДАНЕ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.**

###### **1.1. Продажба.**

Обект на продажба през 2016г. ще са: застроени и незастроени имоти в границите на населените места (в регулация) и в изключителни случаи имоти извън границите на населените места.

###### **1.1.1. Застроени имоти в регулация.**

Терени – частна общинска собственост, могат да бъдат застроени с общински сгради или сгради, собственост на други физически/юридически лица, построени въз основа на отстъпено право на строеж. Застроените със сгради – частна общинска собственост, терени, са предимно нефункциониращи вече училища, детски градини и др. Сградите обикновено са големи, масивни, многоетажни, а прилежащият към тях терен е с голяма площ. Финансовите средства за стопанисване на този вид имоти са недостатъчни, поради което те се рушат и ограбват. Разпоредителни сделки с такива имоти ще бъдат извършвани при проявен инвеститорски интерес и доказана полза за населението в общината.

Застроените въз основа на отстъпено право на строеж терени (в случаите, когато постройките са собственост на физически или юридически лица) обикновено са с малка площ – до 2000 кв.м. Разпоредителни сделки с тези имоти ще се извършват при проявен интерес от собствениците на сградите върху тях, по реда на чл.35 от Закона за общинската собственост.

#### **1.1.2. Незастроени имоти в регулация.**

Незастроени имоти – частна общинска собственост, в границите на населеното място, са предимно **дворни места** с площ 500÷1500 м<sup>2</sup>. Тези терени подлежат на разпоредителни сделки без ограничения по реда на ЗОС. Ако има дворни места, които са разположени едно до друго, то те могат да се обединят с цел да се получи имот, чиято площ е по-голяма. Разпоредителна сделка с такова дворно място следва да се извърши след внимателен анализ (местоположение, пазарни условия, инвеститорски интерес за района и др.) и при проявен инвеститорски интерес и доказана полза за населението в Общината.

#### **1.1.3. Имоти извън регулация.**

Тук обект на разпоредителна сделка могат да бъдат предимно земеделски земи или гори. Разпореждане с такива имоти трябва да се избягва, освен в случаите когато това води до уедряване (комасация) на съответен имот или група имоти.

Продажба на земеделски земи може да се извърши само при проявен инвеститорски интерес и доказана полза за Общината, след внимателен анализ (местоположение, пазарни условия, тип инвестиция, влияние върху околната среда и др.).

Прогнозните приходи от продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост, са отразени в **Таблица 2**.

### **1.2. Замяна.**

Съгласно чл.40, ал.1 от Закона за общинската собственост, замяна на имот – частна общинска собственост, на право на строеж върху имот – частна общинска собственост или на учредено в полза на общината право на строеж с имот или с право на строеж – собственост на физически или юридически лица, не може да се извършва. Изключения се допускат само в случаите, посочени в чл.40, ал.2 от същия закон.

При възникване на необходимост и при наличие на законови предпоставки за извършването на замяна на определени имоти, същата ще се извърши след решение на общински съвет.

### **1.3. Дарение.**

Дарение на имот – частна общинска собственост, може да се извършва само в изключителни случаи, след решение на Общински съвет.

### **1.4. Делба (прекръпяване на съсобственост).**

Имотите, в които Община Сливо поле е съсобственик, най-често са дворни места. В повечето случаи, Общината притежава малка идеална част (под 1000 квадратни метра) от такъв имот. При заявен интерес от страна на съсобствениците, Община Сливо поле ще извършва разпоредителни сделки по реда на ЗОС.

Прогнозните приходи от прекръпяване на съсобственост, заложи в **Таблица 1**, са минимални, поради факта, че към момента на утвърждаване на настоящата програма интересът от страна на съсобственици на такива имоти е слабо изразен.

### **1.5. Учредяване на ограничени вещни права.**

Община Сливо поле планира да учредява ограничени вещни права предимно върху имоти, попадащи в жилищни територии на населените места (т.1.1.1 и т.1.1.2 от настоящата програма). Изключение прави учредяването на право на преминаване и прокарване върху общински имоти, което най-често засяга имоти извън регулационните граници на населените места (т.1.1.3).

В случай, че имотът, върху който се учредява право на строеж, респективно право на пристрояване/надстрояване, е с площ по-голяма от 1500 кв.м., общината, след решение на общински съвет, може да придобие процент на собственост от разгънатата застроена площ от бъдещата сграда.

При постъпване на конкретни предложения и/или инвестиционни намерения, Община Сливо поле ще учредява възмездно или безвъзмездно ограничени вещни права, спазвайки изискванията на действащата нормативна уредба. За предпочитане е, когато има възможност, да се учредяват вещни права срещу придобиване на собственост.

Очакваните приходи от учредяване на ограничени вещни права върху имоти – общинска собственост са отразени в **Таблица 1**, т.3.

## **2. ПРОДАЖБА НА МАРКИРАНА ДЪРВЕСИНА.**

Маркирана дървесина се продава по реда на Закон за горите (ЗГ) и Наредба за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии държавна и общинска собственост и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти. По предварителни данни това са около 5000 куб.м – плътни, на година. Трябва да се отбележи, че този добив няма да е възможен всяка година, поради извършване и на друг вид мероприятия по горите (залесяване, просветляване, санитарна сеч и др.).

Прогнозните приходи от продажба на маркирана дървесина са отразени в **Таблица 1**.

## **3. ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ/АРЕНДА.**

### **3.1. Земеделски земи:**

Община Сливо поле отдава под наем/аренда земеделски земи (ниви, гори в земеделски земи и др.) по реда на Закона за общинската собственост и Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Отдаването под наем или аренда на земеделски земи е основния източник на приходи за общината.

Прогнозният приход от тази дейност е заложен в **Таблица 2**.

### **3.2. Сгради.**

Всички свободни сгради или части от тях – публична и частна общинска собственост, могат да се отдават под наем по цени определени от Общински съвет – Сливо поле. Отдаването под наем ще се извършва, ако за съответния обект няма по-добро инвестиционно предложение, по реда на ЗОС и други специални закони.

### **3.3. Други общински имоти:**

При проявен интерес от страна на физически или юридически лица към други общински имоти (празни дворни места, зелени площи, горски площи, пасища, мери и др.), същите може да се дават: под наем, за ползване, за поставяне и др. в съответствие с действащото законодателство.

Очакваните доходи от отдаването под наем на дворни места и нежилищни имоти или части от тях са отразени в **Таблица 2**.

## **III. ПРОГНОЗА НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ, СВЪРЗАНИ С ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.**

### **1. ПРИХОДИ.**

В резултат на стопанисването, управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост се очаква да бъдат реализирани следните приходи.

Таблица 1

| № по ред | ВИД ДЕЙНОСТ                                 | Прогнозен резултат        |                              |
|----------|---|---------------------------|------------------------------|
|          |   | При пълна реализация (лв) | При частична реализация (лв) |
| 1        | От продажба на имоти – общинска собственост | 20 000,00                 | 50% - 10 000,00              |
| 2        | От продажба на маркирана дървесина          | -                         | -                            |
| 3        | От учредени вещни права                     | 3 000,00                  | 50% - 1 500,00               |

|                |                                  |                  |                  |
|----------------|----------------------------------|------------------|------------------|
| 4              | От прекратяване на съсобственост | 2 000,00         | 50% - 1 000,00   |
| <b>ВСИЧКО:</b> |                                  | <b>25 000,00</b> | <b>12 500,00</b> |

Таблица 2

| № по ред       | Вид дейност                       | Очакван приход /лв./ |
|----------------|-----------------------------------|----------------------|
| 1              | Наем земеделски земи              | 422 451,00           |
| 2              | Наем дворни места                 | 3 964,00             |
| 3              | Наем нежилищни сгради             | 35 011,00            |
| 4              | Пасища и мери                     | 44 494,00            |
| 5              | Приходи от наеми на полски пътища | 93 780,00            |
| <b>ВСИЧКО:</b> |                                   | <b>599 700,00</b>    |

## 2. РАЗХОДИ.

При стопанисване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, са планирани следните минимални разходи:

1. Изготвяне на пазарни оценки на имоти или на вещни права върху имоти от независим лицензиран оценител – 4 500,00 лева;
2. Публикуване на обяви в централни и/или местни ежедневници – 3 000,00 лева;
3. Проектиране на ПУП – 5 000,00 лева;
4. Кадастрално заснемане – 3 000,00 лева;
5. Издаване на скица за земеделски имот, заверка на скица, презаверяване на скица, както и за издаване на скици от Служба по геодезия, картография и кадастър – 2 000,00 лева;
6. Удостоверение за характеристика на земеделски имот – 1 000,00 лева;
7. Промени в регистър имоти – 300,00 лева;
8. Промени в регистър собственици – 300,00 лева;
9. Трасиране на земеделски имот – 3 000,00 лева;
10. Заснемане на имот – 2 500,00 лева;
11. Попълване на кадастър – 3 000,00 лева;
12. Промяна начин на трайно ползване – 500,00 лева;
13. Разходи за маркиране на дървесина – 7 000,00 лева;
14. Премахване на сгради и поставяеми обекти – 30 000,00 лева;
15. Отглеждане на подраст/залесяване – 8 000,00 лева;
16. Почистване на мери и пасища от храсти, бурени и др. – 80 400 лева.

## IV. ИМОТИ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРИДОБИЕ В СОБСТВЕНОСТ

Съгласно чл.34, ал.1 от Закона за общинската собственост, общината придобива право на собственост чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон, след решение на общински съвет. Към момента на утвърждаване на настоящата програма, не е възникнала необходимост от придобиване на имоти чрез гореописаните способи. В случай на установяване на такива имоти, програмата ще бъде актуализирана с решение на Общински съвет.

## V. ОБЕКТИ, ЗА КОИТО Е НЕОБХОДИМО ОТЧУЖДАВАНЕ НА ЧАСТНИ ИМОТИ.

Към момента на утвърждаване на Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2016 година, не е установена нужда за отчуждаване на имоти – собственост на физически или юридически лица. При възникването на такава необходимост, програмата ще бъде актуализирана с решение на Общински съвет.

#### **VI. ОБЕКТИ ПО ТОЧКА V ОТ ПЪРВОСТЕПЕННО ЗНАЧЕНИЕ.**

Съгласно §1, т.6 от Допълнителните разпоредби към Закона за общинската собственост, ”обекти от първостепенно значение” са: общински пътища, метрополитени, трамвайни трасета, улици от първостепенната улична мрежа, депа или други съоръжения за третиране на отпадъци, гробищни паркове, както и други обекти – публична общинска собственост.

Към момента на утвърждаване на Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2016 година, няма обекти от първостепенно значение. При възникване на такава необходимост за Общината, утвърждаването им като такива ще се извърши след решение на общински съвет.