



ОБЩИНА СЛИВО ПОЛЕ

Програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2019 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

В изпълнение на чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост (ЗОС), 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 с Решение № 38 по Протокол № 5 от 28.01.2016 г.

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 Закона за общинската собственост и във връзка с тези 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. Съгласно чл.8, ал.9 от ЗОС, настоящата програма трябва да е в съответствие с плана за действие за общинските концесии, изготвен съгласно Закона за концесиите. Община Сливо поле не притежава обекти, които се отдават или се планира да бъдат отдадени на концесия, поради което към настоящия момент такъв план не е разработен.

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 2019 ГОДИНА.

1. РАЗПОРЕЖДАНЕ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

1.1. Продажба.

Обект на продажба през 2019 г. ще са: застроени и незастроени имоти – частна общинска собственост в границите на населените места (в регулация) и имоти – частна общинска собственост 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, ал.3 от Закона за общинската собственост и във връзка с изискванията на чл.53 и чл.54 от Наредба № 1/2008 г. на Общински съвет – Сливо поле за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска 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 м². 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 се допуска само в случаите когато това води до уедряване (комасация) на съответен имот или група имоти или в други случаи, определени в закон.

Продажба на земеделски земи, извън случаите посочени по-горе, следва да се извършва 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 имоти по т.1.1.1÷ т.1.1.3, са отразени в **Таблица 1**.

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, а именно:

- за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;
- между общината и друга община или между общината и държавата;
- в други случаи - при условия и по ред, определени в 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 (прекратяване 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 с цел ликвидиране на съсобствеността.

Прогнозните приходи от прекратяване 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 и правото на ползване за устройване на пчелини, които най-често засягат имоти извън регулационните граници на населените места (т.1.1.3) – земеделски земи и горски територии.

Съгласно чл.37, ал.1 от ЗОС, учредяването на право на строеж върху имоти – общинска собственост се извършва след решение на общински съвет чрез публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно влязъл в сила подробен устройствен план. В чл. 69, ал.2 от Наредба № 1/2008 г. на ОбС – Сливо поле за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, се предвижда възможност в решението на общински съвет и съответно в условията на последващата тръжна/конкурсна процедура да бъде залегнато условие заплащането на цената на правото на строеж или на част от нея да се извърши с предоставяне в собственост на общината на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, които са собственост на приобретателя или същият да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината. Стойността на обектите, предоставяни в собственост на общината, не може да бъде по-малка от цената на правото на строеж или на съответната част от него.

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.**

Недвижимите имоти – общинска собственост, които Общината възнамерява да предложи да бъдат извършени разпоредителни действия са описани подробно в *Приложение № 1 – „Списък на имотите - общинска собственост, които Общината има намерение да предложи за разпореждане през 2019 г.“*, което е неразделна част от настоящата програма. При възникване на необходимост от разпореждане с имот, който не е включен в посоченото по-горе приложение, настоящата програма ще бъде актуализирана с решение на Общински съвет.

2. ПРОДАЖБА НА МАРКИРАНА ДЪРВЕСИНА.

Маркирана дървесина се продава по реда на Закон за горите 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.

Прогнозните приходи от продажба на маркирана дървесина за 2019 г. са отразени в **таблица 1, т.2.**

3. ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ/АРЕНДА.

3.1. Земеделски земи:

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

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 приходи от отдаването под наем на имоти по т.3.1 ÷ 3.3 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	Очаквани приходи /лв./
1	От продажба на имоти – общинска собственост (в т.ч. земя и сгради)	69 500,00
2	От продажба на маркирана дървесина	580 000,00
3	От учредени вещни права	1 500,00
4	От прекратяване на съсобственост	1 000,00
ВСИЧКО:		652 000,00

Таблица 2

№ по ред	Вид дейност	Очакван приход /лв./
1	Наем земеделски земи	1 041 821,00
2	Наем дворни места	5 680,00
3	Наем нежилищни сгради	36 000,00
4	Пасища и мери	62 523,00
5	Наем полски пътища	115 803,04
ВСИЧКО:		1 335 000,00

Планираните минимални приходи за имотите по Таблица 1 и Таблица 2 са общо **1 987 000,00 лв.**

2. РАЗХОДИ.

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

2.1. За имоти в регулация (общо 69 500,00 лв.):

- изготвяне на пазарни оценки на имоти или на вещни права върху имоти от независим лицензиран оценител – 4 500,00 лв.;
- публикуване на обяви в централни и/или местни ежедневници – 3 000,00 лв.;
- проектиране на ПУП – 5 000,00 лв.;
- кадастрално заснемане – 3 000,00 лв.;

- промяна на НТП, промяна на предназначение в Служба по геодезия картография и кадастър – 2000,00 лв.
- попълване на кадастър – 2 000,00 лв.;
- премахване на сгради и поставяеми обекти – 50 000,00 лв.

2.2. За имоти извън регулация (общо 9 500,00 лв.):

- трасиране на имоти – 4 000,00 лв.;
- заснемане на имоти – 2 500,00 лв.;
- попълване на кадастър – 1 000,00 лв.;
- изготвяне на пазарни оценки (продажби, аренда, право на ползване) – 2 000,00 лв.

2.3. За гори – общинска собственост (общо 344 320,00 лв.);

2.4. За строителство и ремонти (в т.ч. текущи) на обекти – общинска собственост – 716 867,00 лв.

Планираните минимални разходи за имотите по т.2.1, т.2.2., т.2.3. и т.2.4. са общо **1 140 187,00 лв.**

IV. ИМОТИ- ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРЕДЛОЖИ ЗА ЗАМЯНА СРЕЩУ ИМОТИ НА ГРАЖДАНИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА.

Законовите възможности за замяна на имоти – частна общинска собственост с имоти, собственост на граждани или юридически лица, са описани подробно в т.1.2. от Раздел II на настоящата програма. Списък на имотите, които Общината възнамерява да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица е приложен като Приложение № 2 към настоящата програма. В него подробно е описано защо е необходима замяната, както и това какви имоти общината желае да получи. При необходимост от промяна в състава на списъка, програмата ще бъде актуализирана с решение на ОбС.

V. ИМОТИ, КОИТО ОБЩИНАТА ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРИДОБИЕ В СОБСТВЕНОСТ

Съгласно чл.34, ал.1 от ЗОС, общината придобива право на собственост чрез правна сделка (закупуване, замяна, дарение и др.), по давност или по друг начин, определен в закон, след решение на общински съвет. В чл.61, ал.2 от Закона за наследството (ЗН) и в чл.34, ал.3 от Наредба № 1/2008 г. на ОбС – Сливо поле за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, е предвидена възможност Общината да придобива имоти и чрез дарение или завещание в нейна полза, като същите се приемат от кмета на общината по опис, заявен пред районния съд по местонахождение на имота при условията и по реда на ЗН.

В Приложение № 3 – „Списък на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост през 2019 г.“, което е неразделна част от настоящата програма, са включени всички имоти, по отношение на които към момента на утвърждаване на програмата Общината има намерения за придобиване в собственост. При необходимост програмата и съответното приложение ще бъдат актуализирани с решение на ОбС.

VI. ОБЕКТИ, ЗА ИЗГРАЖДАНЕТО НА КОИТО Е НЕОБХОДИМО ОТЧУЖДАВАНЕ НА ЧАСТНИ ИМОТИ.

Имотите, за които е необходимо отчуждаване на частни имоти са описани в Приложение № 4 – „Списък на обектите, за изграждането на които е необходимо отчуждаване на частни имоти през 2019 г.“, който е неразделна част от настоящата програма.

При установяването на необходимост от отчуждаване на други имоти, които не са включени в цитираното по-горе приложение, програмата ще бъде актуализирана с решение на Общински съвет.

VII. 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.

В Приложение № 5 - „Списък на обектите от първостепенно значение за Община Сливо поле за 2019 г.“, което е неразделна част от настоящата програма, са включени всички обекти от първостепенно значение за Общината към момента на утвърждаване на настоящата програма. При възникване на необходимост от обявяването на други имоти за обекти от първостепенно значение, програмата ще бъде актуализирана своевременно с решение на Общински съвет.

СПИСЪК
НА ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, КОИТО ОБЩИНА СЛИВО ПОЛЕ ИМА НАМЕРЕНИЕ
ДА ПРЕДЛОЖИ ЗА РАЗПОРЕЖДАНЕ ПРЕЗ 2019 Г.

№ по ред	Вид и описание на имота	Местонахождение (населено място, номер на имот, квартал/местност, ЕКАТТЕ)	Площ на имота (кв.м.)	Вид на разпоредителната сделка
1	Незастроено дворно място, АЧОС № 1135/26.11.2001 г	село Бръшлен, УПИ XVI-438, кв.10А, ул. „Искър” № 8	1000	Продажба
2	Незастроено дворно място, АЧОС № 2542/26.02.2014 г.	Град Сливо поле, УПИ I-1566, кв.140 Ул. „Оборище“ № 19	694	Продажба
3	Незастроено дворно място, АЧОС № 2543/26.02.2014 г.	Град Сливо поле, УПИ II-1567, кв.140 Ул. „Оборище“ № 17	708	Продажба
4	Незастроено дворно място, АЧОС № 2544/26.02.2014 г.	Град Сливо поле, УПИ III-1568, кв.140 Ул. „Оборище“ № 15	719	Продажба
5	Незастроено дворно място, АЧОС № 2545/26.02.2014 г.	Град Сливо поле, УПИ IV-1569, кв.140 Ул. „Оборище“ № 13	706	Продажба
6	Незастроено дворно място, АЧОС № 1696/07.09.2004	Град Сливо поле, УПИ XI, кв.18, ул. „Хаджи Димитър“ № 18	960	Продажба
7	Незастроено дворно място, АЧОС № 2141/08.09.2008 г.	Град Сливо поле, УПИ XXVI-общ., кв.85, ул. „Стоян Пенчев“ № 9Б	1134	Продажба
8	Др. вид дървопроизводит. гора, АЧОС № 1889/ 20.12.2005 г.	ПИ с ид. 39178.43.139 по КК на село Кошарна	639 947	Учредяване на безвъзмездно право на ползване върху част от имота – 2000 кв.м. за устройване на пчелин

№ по ред	Вид и описание на имота	Местонахождение (населено място, номер на имот, квартал/местност, ЕКАТТЕ)	Площ на имота (кв.м.)	Вид на разпоредителната сделка
9	Др. вид дървопроизводит. гора, АЧОС № 1894/ 08.02.2006 г.	ПИ с ид. 39178.34.198 по КК на село Кошарна	1 203 904	Учредяване на безвъзмездно право на ползване върху част от имота – 3000 кв.м. за устройване на пчелин
10	Застроено дворно място, заедно с построената в него масивна едноет. сграда (бивш шивашки цех) със ЗП 593 кв.м., АЧОС № 2361/16.03.2011 г.	ПИ с ид. 63668.151.1791 По КК на село Ряхово, Ул. „Петър Берон“ № 14	1495	Учредяване на безвъзмездно право на ползване върху целия имот за срок от 10 години
11	Застроено дворно място, заедно с построената в него едноет. мас. сграда със ЗП 222 (Зала за тренировки по борба), АЧОС № 13/29.10.1997 г.	Град Сливо поле, УПИ I-32, кв.5	1192	Учредяване на безвъзмездно право на ползване върху целия имот за срок от 10 години

СПИСЪК
НА ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, КОИТО ОБЩИНА СЛИВО ПОЛЕ ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРЕДЛОЖИ ЗА ЗАМЯНА СРЕЩУ
ИМОТИ НА ГРАЖДАНИ ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА ПРЕЗ 2019 Г.

№ по ред	Вид и описание на имота	Местонахождение (населено място, номер на имот, квартал/местност, ЕКАТТЕ)	Площ (кв.м.)	Описание на нуждата от замяна и вида на имота, който общината желае да придобие със сделката
1	Нива, АЧОС № 1794/10.03.2005 г.	ПИ с ид. 48560.16.74 по КК на село Малко Враново	24007	В замяна на имота Общината желае да придобие нива - ПИ с ид. 46560.8.16 по КК на село Малко Враново с площ 30070 кв.м., собственост на Джамийско настоятелство с цел разширение на гробищен парк в с. Малко Враново, представляващ ПИ № 46560.8.31 по КВС на селото с площ от 38 521 кв.м., АЧОС № 1829/28.06.2005
2	Нива, АЧОС № 2648/01.12.2014	ПИ с ид. 48560.16.51 по КК на село Малко Враново	6001	

СПИСЪК
НА ИМОТИТЕ, КОИТО ОБЩИНА СЛИВО ПОЛЕ ИМА НАМЕРЕНИЕ ДА ПРИДОБИЕ В СОБСТВЕНОСТ
ПРЕЗ 2019 Г.

№ по ред	Вид и описание на имота	Местонахождение (населено място, номер на имот, квартал/местност, ЕКАТТЕ)	Площ (кв.м.)	Способ за придобиване
1	Нива, собственост на ДжамиЙско настоятелство	село Малко Враново, ПИ № 46560.8.16, местност „Турските гробища“, ЕКАТТЕ 46560	30007	Извършване на замяна с общински имоти (2 бр.) с цел разширяване на гробищен парк – ПИ с идентификато 46560.8.31 по КК на с. Малко Враново

СПИСЪК
НА ОБЕКТИТЕ, ЗА ИЗГРАЖДАНЕТО НА КОИТО Е НЕОБХОДИМО ОТЧУЖДАВАНЕ
НА ЧАСТНИ ИМОТИ ПРЕЗ 2019 Г.

№ по ред	Вид и описание на имота	Местонахождение (населено място, номер на имот, квартал/местност, ЕКАТТЕ)	Площ (кв.м.)	Необходимо отчуждаване
1	Разширение на гробищен парк, АПОС № 1829/28.06.2005 г.	село Малко Враново, ПИ с ид. 46560.8.31, местност „Без местност“, ЕКАТТЕ 46560	38 521	Разширяване чрез отчуждаване на ПИ № 46560.8.16 по КК на село Малко Враново, собственост на Джамийско настоятелство

СПИСЪК
НА ОБЕКТИТЕ ОТ ПЪРВОСТЕПЕННО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОБЩИНА СЛИВО ПОЛЕ
ЗА 2019 Г.

№ по ред	Вид и описание на имота	Местонахождение (населено място, номер на имот, квартал/местност, ЕКАТТЕ)	Площ на имота (кв.м.)
1	Разширение на гробищен парк в село Малко Враново, АПОС № 1829/28.06.2005 г.	село Малко Враново, ПИ с ид. 46560.8.31, местност „Без местност“, ЕКАТТЕ 46560	38 521
2	Разширение на гробищен парк в град Сливо поле, АПОС № 1892/02.02.2006 г.	град Сливо поле, ПИ с ид. 67444.98.311 по КК на града	9 074
3	Разширение на гробищен парк в град Сливо поле, АПОС № 2492/30.01.2013 г.	град Сливо поле, ПИ с ид. 67444.50.204 по КК на града	10 115
4	Разширение на гробищен парк в село Борисово, АПОС № 1554/19.02.2004 г.	село Борисово, ПИ с ид. 05517.3.100 по КК на селото	14 435
5	Разширение на гробищен парк в село Ряхово, АПОС № 3200/19.06.2018 г.	село Ряхово, ПИ с ид. 63668.135.9 по КК на селото	13 484
6	Разширение на гробищен парк в село Кошарна, АПОС № 1838/28.06.2005 г.	село Кошарна, ПИ с ид. 39178.17.80 по КК на селото	36 061