

## НАРЕДБА № 4

### ЗА РЕДА ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

#### ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

**Чл.1.(1)** С тази Наредба се уреждат редът и условията за придобиване на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне на управление, под наем и на разпореждане с имоти и вещи, собственост на Община Самоков (Общината) в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и други действащи нормативни актове. С Наредбата се определят и конкретните правомощия на Общинския съвет, както и правата и задълженията на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници в Общината по отношение придобиването, управлението и разпореждането с общинското имущество.

(2) Наредбата не се прилага:

1. при разпореждане с общински имоти, извършвано по реда на Закона за приватизацията и след приватизационният контрол;
2. по отношение на имуществото, влязло в капитала на търговските дружества с общинско участие;
3. по отношение правата върху общинската част от капитала на търговски дружества с общинско участие и върху капитала на едноличните търговски дружества;
4. при предоставяне на концесии върху обекти – публична общинска собственост;

(3) В изброените по ал.2-ра случаи се прилага ЗМСМА, Търговския закон и разпоредбите на други специални нормативни актове.

(4) С отделни наредби на Общинския съвет се уреждат реда и условията за:

1. използване на имоти за разполагане на съоръжения с рекламна цел;
2. за отдаване под наем и продажба на общински жилища;
3. за изграждане и опазване на зелената система на територията на Община Самоков;
4. упражняване от Общината правата на собственик върху общинската част от капитала на търговски дружества;
5. за управление на горските на територии собственост на Община Самоков;
6. провеждане на процедури за предоставяне на концесии;

**Чл.2.** (1) Общинската собственост е публична и частна, съгласно определенията на ЗОС.

(2) Определянето или промяната на предназначението на имотите и вещите - общинска собственост става с решение на общинския съвет, съгласно изискванията на [чл. 6 от ЗОС](#).

(3) Решенията на общински съвет, относно имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да имат предназначение по чл.3, ал.2 от ЗОС и се обявяват за частна общинска собственост, се приемат с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците.

(4) Решенията на общински съвет, относно имотите и вещите – частна общинска собственост, които са придобили предназначение по чл.3, ал.2 от ЗОС и се обявяват за публична общинска собственост, се приемат с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

(5) Предложения за откриване на процедура по ал.2 могат да правят заинтересовани лица, както и от лицата, които имат право да внасят проекти за решения.

(6) Кметът на Общината внася за разглеждане в Общинския съвет мотивирано предложение за решение с приложения към него акт за общинска собственост на имота и скица от действащия план.

**Чл.3.** (1) Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горските територии - общинска собственост не могат да се придобиват по давност.

(2) Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон, като в тези случаи публичният характер на собствеността не може да се променя от държавата, в чиято полза се прехвърля правото на собственост. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

(3) Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

(4) Собствеността върху имоти - публична общинска собственост не подлежи на възстановяване.

**Чл.4.** (1) Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет.

(2) Кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници управляват с грижата на добър стопанин имотите и вещите общинска собственост, намиращи се на територията на общината, кметството, съответно-на населеното място.

(3) Предоставянето под наем и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост се извършват чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено друго.

(4) При продажба или отдаване под наем на имотите, предоставени за управление на кметовете на кметства, не по-малко от 30 на сто от средствата, придобити от продажбата или от отдаването под наем, се превеждат по сметка на кметството по местонахождението на съответния имот и се използват за изпълнение на дейности от местно значение, определени от общинския съвет.

(5) Кметовете на кметства или определени от тях служители, както и кметските наместници се включват в състава на комисиите по провеждането на търговете или конкурсите, касаещи имоти на територията на населеното място.

**Чл.5.** (1) Общинският съвет приема стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа:

1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
2. основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
3. нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;
4. други данни, определени от общинския съвет.

(2) В изпълнение на Стратегията по ал. 1, общинският съвет приема план за действие за общинските концесии в съответствие със [Закона за концесиите](#) и Годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, по предложение на кмета на общината. Програмата се приема най-късно да приемането на бюджета на общината за съответната година и може да бъде актуализирана през годината като при необходимост се извършва и актуализация на общинския бюджет.

(3) Годишната програма е в съответствие с плана за действие за общинските концесии и съдържа:

1. прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост;
2. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия;
3. описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;
4. описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване;
5. обектите, за изграждането на които е необходимо отчуждаване на частни имоти;
6. обектите от първостепенно значение;
7. други данни, определени от общинския съвет.

(4) Стратегията, планът за действие за общинските концесии и програмата, както и промените в тях, се обявяват на населението чрез публикуване на интернет страницата на общината или се оповестяват на населението чрез средствата за масова информация.

(5) Ежегодно, в срок до 31-ви януари на следващата календарна година, кметът на общината съставя и предоставя на общинския съвет отчет за състоянието на общинската собственост и за резултатите от нейното управление по видове и категории обекти.

**Чл.6.**(1) Застроените имоти - публична общинска собственост, задължително се застраховат, включително срещу природни бедствия и земетресения.

(2) Общинският съвет определя имотите - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане, включително срещу застрахователните рискове по ал. 1.

(3) Кметът на общината определя вещите - общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане.

(4) Застрахователните вноски се предвиждат по бюджетите на общината или на съответните организации и юридически лица на бюджетна издръжка, на които имотите и вещите по ал. 1 - 3 са предоставени за управление. Застрахователните вноски за имотите и вещите по ал. 1 - 3, предоставени под наем, за ползване или възложени на концесия, са за сметка на наемателите, ползвателите или концесионерите.

(5) Не се допуска самоучастие при задължителното застраховане на имотите по ал. 1 и 2 срещу рисковете "природни бедствия" и "земетресение".

## **ГЛАВА ВТОРА ПРИДОБИВАНЕ НА ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО**

### **РАЗДЕЛ I**

#### **Придобиване на недвижими имоти**

**Чл.7.** Общината придобива право на собственост или други ограничени вещни права върху недвижими имоти възмездно или безвъзмездно .

**Чл.8.** Общината придобива право на собственост или други ограничени вещни права върху нея възмездно въз основа на решение на общинския съвет чрез следните придобивни способности:

1. покупко-продажба;
2. изграждане на недвижими имоти на общинска земя или върху терени, където в полза на общината е учредено право на строеж, надстрояване, пристрояване;
3. учредяване в полза на общината на ограничени вещни права по силата на правна сделка, разрешена от закона;
4. срещу учредено право на строеж или друго вещно право върху недвижим общински имот;
5. замяна на общински недвижим имот, с недвижим имот, собственост на други физически и юридически лица;
6. делба;
7. ликвидиране на съсобственост чрез изкупуване или замяна по реда на чл.36 от ЗС;
8. принудително отчуждаване на имоти-частна собственост за общински нужди.

**Чл.9.(1)** Общината придобива право на собственост или ограничени вещни права върху недвижими имоти безвъзмездно, след решение на общинския съвет чрез следните придобивни способности:

- 1.чрез дарение или завещание в полза на общината;
  - 2.чрез акт на компетентен държавен орган;
  - 3.по силата на закон;
- (2) с акт на кмета на общината
- 1.чрез позоваване на придобивна давност в полза на Общината;
  - 2.след погасено по давност право на строеж върху недвижим имот – частна общинска собственост;
  - 3.чрез завладяване (завземане) на безстопанствени имоти на територията на общината, чийто собственик не може да бъде установен;
  - 4.по приращение;
  - 5.в други случаи, предвидени със закон

**Чл.10.** (1) Общината владее и управлява безстопанствените имоти на своята територия.

(2) Безстопанствен имот се установява от комисия, назначена със заповед на кмета на Общината, която съставя констативен протокол относно фактическото състояние на имота, наличието на документи и информация за собствеността.

(3) Въз основа на направените констатации, кметът на общината издава заповед за завземане на имота, в която са описани необходимите мероприятия за привеждането му в състояние за ползване по предназначение.

(4) Завладеният безстопанствен имот се управлява съобразно реда за управление на съответния вид имот - частна общинска собственост, указан в тази наредба или в наредбата по чл.45а от ЗОС.

(5) При придобиване право на собственост по давност в полза на общината, кметът издава заповед, въз основа на протокол, съставен от нарочна комисия, която проверява изпълнението на предвидените в чл.79 от ЗС изисквания.

**Чл.11.** (1) При придобиване на имущества, включително и на идеални части от имущество, същото трябва да бъде освободено от ипотека, възбрани и други вещни тежести.

(2) Договорите и актовете, с които общината придобива право на собственост или ограничени вещни права върху недвижими имоти се сключват в съответната форма и подлежат на вписване в Служба по вписванията.

(3) Всички дарения на движими вещи и недвижими имоти, направени в полза на Община Самоков се обявяват в публичен регистър в интернет, с копие на хартиен носител. Регистъра съдържа информация, както следва:

1. дата на дарението;
2. дарител;
3. дарен;
4. вид на дарението;
5. стойност на дарението;
6. условие на дарението;
7. информация за изпълнение волята на дарителя.

(4) Информацията в регистъра се съхранява безсрочно.

## **РАЗДЕЛ II**

### **Придобиване на движими вещи**

**Чл.12.** (1) Придобиване на движими вещи, необходими за осъществяване дейността на общината, се извършва в рамките на предвидените бюджетни средства

(2) Движими вещи, необходими за дейността на общинския съвет и общинската администрация се закупуват от кмета на Общината или упълномощено от него лице.

**Чл.13.**(1) Придобиването на движими вещи от Общината може да става и:

1. по силата на закон;
2. с решение на Общинския съвет за закупуване, извън размера на утвърдените бюджетни средства;
3. чрез замяна на движими вещи, собственост на общината, с движими вещи, собственост на други физически и юридически лица. Ако стойността на общинската вещь или вещи е по-малка от 10 000 лв, замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината. Ако стойността на общинската вещь или вещи е

по-голяма от 10 000 лв, замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината, след решение на Общинския съвет

4. чрез дарение от физически и юридически лица. Даренията на движими вещи в собственост на Общината се приемат от кмета на Общината с писмен договор и приемо-предавателен протокол. Ако дарението е на стойност над 10 000 лв, то неговият вид, стойност и произход се обявяват пред общинския съвет;

## **ГЛАВА ТРЕТА**

### **УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

#### **РАЗДЕЛ I**

##### **Общи разпоредби**

**Чл.14.** (1). Имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

(2) Имотите и вещите - общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени. Предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон

**Чл.15.** Управлението на имоти и вещи –общинска собственост се извършва под общото ръководство и контрол на общинския съвет.

**Чл.16.** Използването на общинската собственост може да се извършва:

1. пряко от администрацията;
2. чрез специализирани звена на бюджетна издръжка;
3. чрез общински предприятия или търговски дружества с общинско участие;
4. чрез отдаване под наем;
5. чрез предоставяне за управление
6. чрез съвместно ползване по договор с трети физически или юридически лица.

**Чл.17.** Поддръжката и ремонтът на общинската собственост се извършва:

1. от общината;
2. от специализирани звена на бюджетна издръжка;
3. от общински предприятия или търговски дружества с общинско участие;
4. чрез възлагане на други търговски дружества;
5. от наемателите;
6. от ползвателите;
7. от трети физически или юридически лица, чрез договаряне;
8. чрез възлагане на поръчки по реда на ЗОП.

**Чл.18.** Опазването (охраната) на общинската собственост се извършва:

1. чрез контролни административни органи;
2. чрез специализирани звена за охрана;
3. чрез възлагане на търговски дружества;
4. чрез възлагане на поръчки по реда на ЗОП.

#### **РАЗДЕЛ II**

## **Управление на недвижими имоти - публична общинска собственост**

**Чл.19.** (1) Публичната общинска собственост, предназначена за осъществяване функциите на Общинския съвет и общинската администрация, се управлява пряко от кмета на общината.

(2) Публичната общинска собственост, предназначена за осъществяване функциите на кметствата, се управлява пряко от кмета на съответното кметство.

(3) Публичната общинска собственост, предназначена за осъществяване функциите на общинската администрация в населените места, които не са кметства, се управлява пряко от кметския наместник на съответното населено място.

**Чл.20.**(1) Публичната общинска собственост, предназначена за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително и имотите за здравни, културни, образователни и социални мероприятия от общинско значение, се предоставя с решение на общинския съвет за безвъзмездно ползване от съответните организации или юридически лица на бюджетна издръжка и се управлява от ръководителите на съответните организации.

(2) Ръководителите на организациите или юридическите лица, които са на бюджетна издръжка, различна от общинския бюджет, осъществяват управлението на предоставената им за безвъзмездно ползване публичната общинска собственост от свое име, за своя сметка и на своя отговорност в пределите на действащата нормативна уредба.

(3) Ръководителите на организациите или юридическите лица, които са на издръжка на общинския бюджет, осъществяват управлението на публичната общинска собственост в рамките на предвидените за това бюджетни средства, както и с други средства по преценка на кмета на общината.

**Чл.21.** (1).Имотите и вещите – общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури.

(2) Предложения за предоставяне по предходната алинея могат да се правят до кмета на Общината или Общинския съвет от заинтересованите лица и съдържат: вида и местоположението, предназначението на имота - публична общинска собственост, описание на имота или частта, която се предоставя, дейността или дейностите, които биха могли да се развият в предоставения имот.

(3) Кметът на Общината или компетентната Постоянна комисия внасят за разглеждане в Общинския съвет предложение за решение с мотивиран доклад, който съдържа описанието на имота и причините налагащи безвъзмездното му предоставяне за управление.

(4) Въз основа на решението на общинския съвет кметът на Общината сключва договор за управление. Срокът на договора може да бъде до десет години.

**Чл.22.** (1) Имотите и вещите – общинска собственост, които не са предоставени за управление на други лица, се управляват от кмета на общината.

(2) Когато нуждата от предоставеният имот отпадне или той се използва в нарушение на разпоредбите на чл.11 от ЗОС имотът се отнема със заповед на Кмета на общината.

(3) Ползването на безвъзмездно предоставения за управление имот на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури може да бъде прекратено със заповед на кмета на общината, при възникване на необходимост същият да бъде предоставен за ползване за нуждите на органите на общината или на юридически лица

и звена на общинска бюджетна издръжка, без задължение от страна на община Самоков за предоставяне на друг общински имот.

(4) Поддържането и ремонтите на имотите и вещите - общинска собственост, както и заплащането на консумативни разходи, данъци, такси и застрахователни вноски, се извършват от лицата, на които са предоставени за управление, като необходимите средства се предвиждат ежегодно по бюджетите им.

**Чл.23.** (1) Свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на чл.14 ал.2 от ЗОС след решение на общинския съвет. Части от имоти - публична общинска собственост, които са предоставени за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се отдават под наем, при условие, че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответният имот е предоставен за управление.

(2) Предложения за предоставяне по предходната алинея могат да се правят до кмета на Общината или Общинския съвет от заинтересованите лица и съдържат: вида и местоположението, предназначението на имота - публична общинска собственост, описание на имота или частта, която се предоставя, дейността или дейностите, които биха могли да се развиват в предоставения имот.

(3) Кметът на Общината или компетентната Постоянна комисия внасят за разглеждане в Общинския съвет мотивиран доклад-предложение за решение, което съдържа:

1. вида, местоположението и предназначението на имота;
2. дейността, която ще се развива в него;
3. срока за отдаване под наем;
4. начина за отдаване под наем - чрез търг или чрез конкурс;
5. начална тръжна цена - ако се отдава чрез търг;
6. условията на конкурса - ако се отдава чрез конкурс;

(4) Търговете или конкурсите за отдаване под наем на имоти или части от тях - публична общинска собственост, се провеждат по реда на Наредба за условията и реда за организиране и провеждане на търгове и конкурси в Община Самоков.

(5) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината сключва договор за наем със срок, който не може да бъде по-дълъг от десет години.

(6) Ако срока на наемното правоотношение е по-малък от максимално допустимия, същият може да бъде продължен с решение на Общинския съвет до максимално допустимия срок по ал.1., при следните условия:

1. наемателят да е подал молба преди изтичане срока на действие на договора;
2. наемателят е изряден платец, няма задължения към Община Самоков и ползва наетия имот с грижата на добър стопанин;

(7) Въз основа на Решението на Общинския съвет по ал.6 Кмета на Община Самоков сключва анекс към договора за наем.

(8) Части от имоти публична общинска собственост, предназначени за културни, образователни, спортни и други обществени прояви могат да бъдат отдавани за почасово ползване от Кмета на общината след съгласуване с лицата, които управляват имота, по цени определени от общински съвет.

**Чл.24.** (1) Поддържането и текущите ремонти на имотите - публична общинска собственост, отдадени под наем или предоставени за ползване, както и заплащането на консумативни разходи, данъци, такси и застрахователни вноски, се извършва от наемателите или ползвателите.



(2) В договора за наем може да се уговори основните ремонти да се извършват за сметка на наемателите.

(3) С решение на общинския съвет, когато това е необходимо за привеждане на имота във вид, позволяващ неговата експлоатация съгласно предназначението му, може да се допусне стойността на основния ремонт да бъде приспадната от наемната цена.

**Чл.25.** (1) Директорите на общински училища, детски градини и обслужващи звена осъществяват управлението на публичната общинска собственост от свое име, за своя сметка и на своя отговорност в пределите на действащата нормативна уредба.

(2) Имоти или части от тях – общинска собственост, предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи звена, могат да се отдават под наем чрез публично оповестен търг или конкурс след решение на общинския съвет по реда, предвиден в тази наредба и при следните допълнителни условия:

1. на територията на учебните заведения могат да действат търговски обекти, чиято дейност следва да бъде свързана със задоволяване на хранителните нужди на учащите се при спазване на изискванията и разпоредбите за здравословно хранене;
2. на територията на учебните заведения не могат да бъдат продавани или разпространявани вещи, материали и медикаменти, увреждащи физическото и духовно здраве на учащите се, както и техния морал;
3. училищната база не може да бъде използвана за продажба на алкохол и тютюневи изделия, огнестрелно и хладно оръжие, порнографски материали, както и за осъществяване на политическа агитация.

(3) Процедурата по ал.2 се извършва по предложение на директора на съответното училище, детска градина или обслужващо звено със Заповед на кмета на общината и по реда на Наредба за условията и реда за организиране и провеждане на търгове и конкурси в Община Самоков, като в комисията по търга участва директора на съответното училище или негов оправомощен представител.

(4) Имоти или части от имоти предоставени за управление на училища, детски градини и обслужващи звена могат да бъдат отдавани за възмездно почасово ползване от Кмета на общината без решение на общинския съвет и без провеждане на търг или конкурс по предложение на директора на съответното училище, детска градина или обслужващо звено въз основа на представен график за почасово ползване за културни, образователни, спортни и други обществени прояви при условие, че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответният имот е предоставен за управление по цени определени от общински съвет.

**Чл.26.** Спортни обекти или обособени части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем на спортни организации по смисъла на [чл. 10, ал. 2](#) от Закона за физическото възпитание и спорта - юридически лица с нестопанска цел, за осъществяване на общественополезна дейност, чиято основна дейност съответства на предназначението на имота, по реда на Закона за физическото възпитание и спорта и правилника за неговото приложение.

### **РАЗДЕЛ III**

#### **Управление на нежилищни недвижими имоти - частна общинска собственост**

**Чл.27.** (1) Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на имотите-частна общинска собственост.

(2) Ръководителите на юридическите лица и на звената на общинска бюджетна издръжка осъществяват управлението на имотите-частна общинска собственост, предоставени им безвъзмездно за управление с решение на общинския съвет за осъществяване на техните функции.

(3) Имотите и вещите частна общинска собственост се предоставят безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка по предложение на Кмета на Общината с Решение на общинския съвет.

(4) Имотите и вещите, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури по предложение на Кмета на Общината с Решение на общинския съвет.

(5) Предоставянето на имотите по ал.3 и ал.4 се извършва след писмено искане до кмета на общината. Искането трябва да съдържа името на заявителя, вида и местонахождението на имота или вещта, удостоверение за актуално правно състояние, документ удостоверяващ правосубектността на лицата, както и конкретните мотиви, обосноваващи предложението.

(6) Въз основа на искането по ал.5 и при наличие на подходящ имот Кметът на общината внася мотивирано предложение в общинския съвет.

(7) Въз основа на решението на общинския съвет в случаите по ал.4 се сключва договор от кмета на общината, а в случаите по ал.3 се издава заповед на кмета на общината.

**Чл.28.** (1) Отдаването под наем на нежилищните недвижимите имоти - частна общинска собственост става чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. В предвидените в тази Наредба случаи по решение на общинския съвет, отдаването под наем може да става без публичен търг или публично оповестен конкурс или със заповед на кмета на Общината.

(2) С решение на Общинския съвет без търг или конкурс могат да бъдат отдавани под наем и предоставените за ползване на специализираните звена на бюджетна издръжка и на общинските предприятия или търговски дружества с общинско участие нежилищни имоти - частна общинска собственост, ако отдаването под наем е необходимо за осъществяването или развитието или разширение на дейността им.

**Чл.29.** (1) Начинът на отдаване под наем на всеки конкретен имот - чрез търг или конкурс се определя с решение на Общинския съвет или със заповед на Кмета на Общината в зависимост от характеристиките на имота, търговския интерес към него, състоянието му, необходимостта от инвестиции, нуждите на Общината и др.

(2) Отдаването под наем на преместваеми обекти и/или части от имоти - общинска собственост за поставяне на преместваеми обекти, се извършва след провеждане на търг или конкурс, за срок не по-дълъг от 10 години, като местата за поставяне на преместваеми обекти се определят съгласно схема, одобрена от Главния архитект на Община Самоков, а вида на преместваемите обекти се одобрява от Главния архитект на общината.

(3) Търговете или конкурсите за отдаване под наем на нежилищни имоти, частна общинска собственост се провеждат по реда на „Наредба за условията и реда организиране и провеждане на търгове и конкурси в Община Самоков”, приета от Общински съвет, като с Решението на Общинския съвет могат да бъдат включени конкретни тръжни или конкурсни условия.

(4) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на Общината или упълномощен от него длъжностно лице сключва договор за наем за срок до 10 години .

**Чл.30.** (1) Без търг или конкурс, с решение на общинския съвет, за срок до 10 години, могат да се отдават под наем и имоти за здравни, спортни, културни, образователни и други хуманитарни дейности за социално задоволяване на съответните нужди на населението на общината, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.

(2) По реда на ал.1 могат да се отдават имоти само когато:

1. дейността, която ще се извършва в тях ще е безплатна за населението;
2. дейността, която ще се извършва в тях ще се заплаща по фиксирани цени и прихода от тази дейност е несравнимо по-малък от обичайния приход от стопанска дейност;
3. дейността ще е уникална и от особено значение за гражданите на общината;
4. необходимостта от такъв начин на отдаване бъде убедително защитен пред общинския съвет.

(3) Предложенията по алинея 1 и 2 се правят в писмена форма до кмета на общината. Предложението трябва да съдържа името на предложителя, вида и местонахождението на имота или вещта, удостоверение за актуално състояние на юридическото лице, както и конкретните мотиви, обосноваващи предложението. Към предложението се представя декларация, че юридическото лице не притежава в собственост помещения на територията на общината и не ползва други държавни или общински помещения, както и удостоверение по чл.45, ал.3 от Закона за юридическите лица с нестопанска цел за вписване в Централния регистър на ЮЛ с нестопанска цел за осъществяване на обществено полезна дейност, издадено от Министерство на правосъдието.

(4) Когато за имот по ал.2 претендират двама или повече кандидати, общинският съвет преценява на кой от тях да се възложи имота, съобразявайки се с целите за които се отдава и по добрата икономическа, социална и правна обосновка на кандидата.

(5) Наемната цена на отдаваните по този ред имоти не може да бъде по-ниска от определените от Общински съвет наемни цени.

(6) Решението на общинския съвет по ал.1 трябва да съдържа:

1. точното описание на имота
2. точна идентификация на физическото или юридическо лице, на което се отдава под наем
3. мотивите за отдаване под наем, съгласно ал. 2
4. срокът, за който се отдава под наем;
5. наемната цена;
6. специални условия или изисквания към наемателя, които задължително трябва да залегнат в договора;

(7) Въз основа на решението на общинския съвет. Кметът на Общината или оправомощен от него заместник-кмет сключва договор за наем, в който задължително има клауза, че имотът не може да се пренаема, преотстъпва за ползване, да се ползва съвместно с трети лица, както и да се използва за стопанска и производствена дейност. Първоначалният срок на договора може да бъде променян или продължаван с допълнително споразумение между страните, утвърдено с решение на общински съвет – Самоков.

**Чл.31.** (1) Със заповед на кмета на Общината могат да се отдават под наем нежилищни имоти и помещения-частна общинска собственост на политическите партии по реда на Закона за политическите партии.

(2) Политическите партии, на които са предоставени помещения заплащат експлоатационните разходи, ако има такива.

(3) Предоставените помещения на политически партии не може да се преотдават под наем и да се преотстъпват за ползване. Такива помещения може да се ползват съвместно по договор с трети лица само за цели, пряко свързани с дейността на партията. В тези помещения не може да се извършва стопанска дейност.

(4) Правоотношенията с политическите партии се прекратяват поради неплащане на експлоатационните разходи за повече от три месеца или при нарушение на забраната по ал. 3.

**Чл.32.** (1) Със заповед на кмета на общината, без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, нежилищни имоти - частна общинска собственост, могат да бъдат отдавани под наем за срок до 3 години в следните случаи:

1. за нуждите на синдикалните организации по реда на чл.46 ал.1 от КТ;
2. за нуждите на общинските ръководства на политическите партии или коалиции по цени, определени от ОбС;.

(2) След издаване на заповедта по ал. 1 се сключва договор за наем от кмета на общината.

(3) Предоставените имоти по ал. 1 не могат да се преотдават под наем, да се преотстъпват за ползване, както и да се ползват съвместно по договор с трети лица, освен когато подпомагат дейността на организацията и се запазва основното им предназначение.

**Чл.33.** Поземлени имоти – частна общинска собственост, 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, могат да се отдават под наем за срока на ремонтно-строителните дейности на търговски дружества с решение на общински съвет. Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него лице.

**Чл.34.** (1) Имоти - частна общинска собственост, намиращи се в кметствата и населените места на територията на общината, се отдават под наем по реда на ЗОС и настоящата наредба.

(2) Отдаването под наем се извършва след писмено предложение/становище от кмета на кметството или кметския наместник на населеното място.

**Чл.35.**(1)Срокът на договорите за отдаване под наем на нежилищни имоти-частна общинска собственост, независимо от реда на тяхното отдаване, не може да бъде по-дълъг от максимално допустимия съгласно чл.14, ал. 3 от ЗОС - 10 години.;

(2) Ако срока на наемното правоотношение е по-малък от максимално допустимия, същият може да бъде продължен с решение на Общинския съвет до максимално допустимия срок по ал.1., при следните условия:

- 1.наемателят да е подал молба преди изтичане срока на действие на договора;
- 2.наемателят е изряден платец, няма задължения към Община Самоков и ползва наетия имот с грижата на добър стопанин;

(3) Въз основа на Решението на Общинския съвет по ал.2 Кмета на Община Самоков сключва анекс към договора за наем.

**Чл.36** (1) Във всички случаи движимите вещи, присъщи на помещението или трайно прикрепени в него, могат да се предоставят по решение на кмета на общината за ползване. Решението задължително се вписва в заповедта за отдаване под наем.

(2) Неразделна част от всеки договор за наем е опис на всички движими и трайно прикрепени вещи, с тяхната приблизителна фактическа стойност към момента на предаване на помещението. Описът се изготвя съвместно от технически лица на общината и на наемателя и се подписва задължително от двете договарящи се страни.

(3) Възмездното ползване на движимите вещи, освен като допълнително договорена наемна цена, може да се осъществи и като:

1. поддържане и ремонт на вещите, водещ до повишаване на тяхната стойност;
2. заплащане на абонаментно поддържане на вещите;
3. предоставяне за ползване от общината на други вещи на приблизително същата стойност;
4. други начини, в интерес на общината, договорени между Кмета и наемателя;

(4) Липсващите, унищожени или непоправимо повредените вещи, независимо от причината, при прекратяване на договора се заплащат от наемателя по сметка на общината по действащи пазарни цени за същите или сродни вещи в момента на прекратяване на договора. Препоръчително е вещите да бъдат застраховани за сметка на наемателя.

(5) Движими вещи, присъщи на помещението или трайно прикрепени в него, собственост на наемателя, могат да бъдат изкупени или заменени от Общината при прекратяване на договора, по пазарната им стойност в момента, ако монтирането или закрепването им е извършено с разрешение на кмета на общината.

(6) Стойността на вещите по ал. 5 може да служи, по решение на общинския съвет и като погасителна стойност на неплатени задължения на наемателя към Общината. Тази хипотеза може да се приложи, само ако са изчерпани всички възможности за парично погасяване на задълженията;

**Чл.37.** (1) Поддържането и текущите ремонти на имотите - частна общинска собственост, отдадени под наем или предоставени за ползване, както и заплащането на консумативни разходи, данъци, такси и застрахователни вноски, се извършва от наемателите или ползвателите.

(2) В договора за наем може да се уговори основните ремонти да се извършват за сметка на наемателите.

(3) С решение на общинския съвет, когато това е необходимо за привеждане на имота във вид, позволяващ неговата експлоатация съгласно предназначението му, може да се допусне стойността на основния ремонт да бъде приспадната от наемната цена.

**Чл.38.** (1) За всяко отдаване под наем на имот - частна общинска собственост, кмета на Общината издава заповед, в която се описват:

1. наименованието на наемателя;
2. основанията за отдаване под наем;
3. предназначението на имота;
4. вида и местоположението му;
5. срока на отдаване;
6. наемната цена и начина на нейното индексирание;
7. наличието или не на движими вещи и начина на тяхното предоставяне;
8. други допълнителни факти, ако има такива.

(2) По решение на Общинския съвет може да бъде предвидено бъдещият наемател да внесе депозитна вноска-гаранция, която да служи за погасяване на задължения по договора. Размера на депозитната вноса-гаранция се определя с решението на общинския съвет и същата се поддържа по време на целия срок на договора. В случай на предвидена депозитна

вноска, същата се описва в заповедта на Кмета и се внася от наемателя преди подписване на договора за наем.

(3) В 7-дневен срок след представяне на документ за извършено плащане по ал.2, кмета на Общината или упълномощено от него лице, сключва договор за наем.

(4) Предоставянето на имота на наемателя става в 14-дневен срок от подписването на договора и описа на предоставените движими вещи, ако има такива. Предаването се извършва с приемо-предавателен протокол, описващ подробно състоянието на имота и подписан от упълномощен общински служител и от наемателя или упълномощено от него лице.

(5) Отдадените под наем имоти - частна общинска собственост, не могат да се преотдават, да се преотстъпват, да се ползват по договор за съвместна дейност с трети лица или не по предназначение, освен с писменото изрично съгласие на наемодателя.

**Чл.39.** Наемните отношения се прекратяват по реда и условията на чл.15 и чл.15а от ЗОС, при условията на настоящата наредба или на наемния договор. За нарушителите които владеят или държат без основание общински имот се предприемат действия по реда на чл.65 от ЗОС.

**Чл.40.** (1) Упълномощено от кмета лице от общинската администрация води регистър на отдадените под наем или предоставени за управление общински имоти.

(2) Регистърът съдържа следните данни:

1. № на договора, дата на съставяне, период на валидност
2. Данни за наемателя/име, ЕИК, ЕГН, адрес и др./
3. Данни за отдадения под наем или управление имот/№ на имота, местоположение, площ, АОС и др./
4. Данни за заповедта на кмета за отдаване под наем на обекта/№, дата на издаване, правни основания и др./;
5. Копия от документи за правосубектност на наемателя;
6. Данни за съставени по договора допълнителни споразумения, анекси и др. с описание на извършените промени в договора.
7. отбелязвания за извършените плащания по договора

(3) Информацията по предходната алинея се обобщава и съхранява и в компютърни бази данни.

## РАЗДЕЛ IV

### Управление на движими вещи- частна общинска собственост

**Чл.41.** (1) Кметът на Общината управлява движимите вещи, собственост на Общината, както и предоставени му под всякаква форма чужди такива, необходими за осъществяване дейността на общинския съвет и общинската администрация.

(2) Кметовете на кметства и Кметските заместници управляват движимите вещи, собственост на Общината, както и предоставени им под всякаква форма чужди такива, необходими за осъществяване дейността на общинската администрация в кметството, респ. населеното място в рамките на определените им кмета на общината правомощия.

(3) Отдаването под наем на движимо имущество на лица, извън тези на бюджетна издръжка или бюджетно финансиране, се извършва от кмета на общината, с писмен договор.

**Чл.42.** (1) Кметът на Общината, може да възлага всеки един от елементите на управлението - използването, поддръжката и ремонта, и опазването и охраната на движимите вещи на упълномощени от него общински служители или лица извън тях.

(2) Лицата, на които е възложено опазването и охраната на вещите са материално отговорни лица.

**Чл.43.** (1) Движимите вещи, предоставени на общински здравни, културни, образователни, спортни и комунални заведения, както и на общинските предприятия се управляват от техните ръководители.

(2) Ръководителите на заведенията и предприятията по ал. 1 могат да отдават под наем, предоставените им движими вещи, съгласувано с кмета на Общината. Отдаването под наем да бъде извършено, само ако е в полза на Общината и не нарушава нормалната работа на заведението или предприятието.

## **ГЛАВА ЧЕТВЪРТА РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ И ВЕЩИ - ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

### **РАЗДЕЛ I Общи разпоредби**

**Чл.44.** (1) Разпореждането с недвижими имоти - частна общинска собственост се осъществява чрез:

1. продажба на имоти или идеални части от тях;
2. замяна;
3. делба;
4. учредяване на вещно право на строеж, надстройкаване и пристрояване;
5. учредяване на вещно право на ползване;
6. дарение;
7. по силата на закон;
8. съдебна спогодба;
9. други способности, предвидени в закон

(2) Разпореждането с движими вещи - частна общинска собственост се осъществява чрез:

1. продажба;
2. замяна;
3. делба;
4. предоставяне право на ползване;
5. дарение;
6. бракуване;
7. съдебна спогодба

**Чл.45.** Ипотекирането и обременяването с вещни тежести на недвижими имоти и вещни права - общинска собственост, става с решение на Общинския съвет, по предложение на Кмета на Общината или на лицата имащи право да внасят предложения за решения.

**Чл.46.** Разпореждане с недвижими имоти - частна общинска собственост се извършва след включването им в Програмата за управление и разпореждане с общинско имущество.

**Чл.47.**(1) Предложения за разпореждане с общинско имущество се правят до кмета на Общината от:

1. заинтересовани лица;
2. общински съветници или комисии на Общинския съвет;

3. кметове на населени места или кметски наместници от Общината;
4. структурите на общинската администрация и свързаните с нея звена;
- (2) Предложенията се правят в писмена форма и трябва да съдържат:
  1. описание на имуществото;
  2. причини, поради които се иска разпореждането;
  3. начин на разпореждане с имуществото;

(3) Въз основа на предложенията кметът на Общината възлага проучването на всички обстоятелства свързани с общинското имущество, предмет на проявения интерес и изготвянето на пазарна оценка по реда на чл.22 ал.3 от ЗОС.

**Чл.48.** (1) Кметът на Общината внася мотивирано предложение с проект за решение в общинския съвет.

(2) Предложението до общинския съвет се изготвя от дирекция „Хуманитарни дейности, екология, търговия, туризъм, общинска собственост”, задължително се подписва от директора на дирекцията и съдържа следната информация:

1. данни за недвижимия имот - точно местонахождение, описание, предназначение, градоустройствен статут, благоустройствени показатели, фактическо състояние, актуална оценка. Ако се касае за движимо имущество - неговия вид, състояние, оценка и други присъщи показатели;
2. причини, от гледна точка на общинския интерес, налагащи разпореждането с имота, или имуществото;
3. начина за разпореждане с имота или имуществото и реда за определяне на лицата, преобретатели на имота или ограниченото вещно право върху него;
4. цената, на която ще се извърши разпореждането или на която ще започне процедурата по разпореждане;
5. други условия на бъдещата сделка - срок, начин на плащане и др.

**Чл.49.** (1) Общинският съвет разглежда направеното по реда на чл.48 предложение и приема решение.

(2) При вземане на решение за разпореждане, то трябва да съдържа:

1. основанието, на което се взема решението;
2. вида на разпореждането;
3. цената, на която ще се извърши разпореждането или на която ще започне процедурата по разпореждане;
4. други условия на бъдещата сделка, ако има такива - срок, начин на плащане и др.

(3) С решението за извършване на разпореждане с общинско имущество на кмета на Общината се възлага осъществяването на всички дейности, необходими за нейното правилно и законосъобразно изпълнение.

**Чл.50.** (1) Разпоредителните сделки с имоти, вещни права и вещи се извършват въз основа на пазарни оценки, определени по реда на [чл. 22, ал. 3 от ЗОС](#), освен ако в закон не е предвидено друго. Оценките се одобряват от общинския съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните.

(2) Общинският съвет може да определи и по-висока оценка, освен ако в закон е установено друго. Началните цени при провеждането на търговете или конкурсите не могат да бъдат по-ниски от определените от общинския съвет.

(3) При разпореждане с недвижими имоти, общинска собственост, физическите и юридическите лица, придобили право на собственост заплащат на Общината режийни разноски в размер на 2%, изчислени върху стойността на :



1. имота, обект на продажбата;
2. ограниченото вещно право, което се учредява върху имота;
3. по скъпия имот при замяна;
4. реалния дял, който получава лицето при делба;
5. имота, обект на дарение.

(4) Физическите и юридически лица, придобили имот - частна общинска собственост, заплащат разносните по изготвяне и актуализация на пазарните оценки от лицензирани оценители на имоти, възложени по реда на чл.22, ал.3, от ЗОС. Разпореждането с имоти, частна общинска собственост, се извършва по пазарни цени, актуални и валидни не по-късно от 6 месечен срок от датата на изготвянето им.

(5) Придобитите средства по предходната алинея могат да се използват за допълнително материално стимулиране на служителите, участвали в разпореждането, както и за привличане на външни експерти.

**Чл.51.** (1) Договорите за придобиване право на собственост и ограничени вещни права върху имоти, както и за разпореждане с имоти - общинска собственост, се сключват в писмена форма от кмета на общината.

(2) Договорите по предходната алинея се сключват след заповед на кмета на общината, която се издава в едномесечен срок от влизане в сила на решението на Общински съвет.

(3) В заповедта по ал.2 се посочват всички плащания, които следва да се извършат от страните по сделката.

(4) Плащанията следва да се направят в шестмесечен срок от влизане в сила на заповедта. При неплащане в указания срок, производството се прекратява.

(5) При обективни причини, налагащи удължаване на срока за заплащане, кметът на общината, със заповед може да го удължи.

(6) Не се допуска заплащане на цената, изцяло или частично, с компенсаторни инструменти.

**Чл.52.** (1) В общината се създава и поддържа публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост. Регистърът е достъпен на интернет-страницата на Община Самоков. В регистъра се вписват данни за имотите според акта за собственост, по видове разпоредителни сделки, съдържащ следната информация:

1. № по ред;
2. описание на имотите;
3. начин на разпореждане;
4. данъчна оценка на имота;
5. пазарна оценка по оценителски доклад;
6. цена по решение на ОбС;
7. крайна цена;
8. правно основание;
9. насрещна страна по сделката;

(2) Кметът на общината издава заповед, с която определя един или повече служители, които въвеждат данните в регистъра по ал.1 след вписване на договора в агенция по вписванията.

## РАЗДЕЛ II

### Продажба на недвижими нежилищни имоти - частна общинска собственост

**Чл.53.** (1) Решение за продажбата на недвижими нежилищни имоти - частна общинска собственост се взема от общинския съвет.

(2) Търгът или конкурсът се провеждат съгласно разпоредбите на Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси в Община Самоков.

(3) Началната тръжна цена се определя от Общинския съвет въз основа на пазарна оценка от лицензирани оценители на имоти, възложена по реда на чл. 22, ал.3, от ЗОС, която оценка има препоръчителен характер.

(4) В определеният от Общинския съвет срок кметът на Общината издава заповед за провеждане на търг или конкурс, в съответствие с решението.

**Чл.54.** (1) След приключване на процедурата по чл.53, въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината издава заповед за определяне на купувач, крайната цена на имота, размера на дължимите режийни и местни такси, срока за заплащане на имота и др. специфични условия, ако има такива. След изпълнение на заповедта от купувача в определения срок, кметът на Общината сключва договор за продажба.

(2) В договора могат да бъдат заложи само такива условия, срокове и начини на плащане, които са в интерес на Общината и се приемат от купувача. Поставянето на условия, срокове и начини на плащане, различни от поставените преди провеждането на търга или конкурса и неприемливи за купувача, не могат да бъдат основание на кмета на общината за отказ от сключване на договор за продажба при първоначалните условия.

**Чл.55.** (1) При продажба на недвижими имоти-частна общинска собственост чрез търг или конкурс Общинският съвет може да вземе Решение когато началната тръжна или конкурсна цена е по-висока от 30 000 лв. плащането на цената да бъде разсрочено;

(2) Плащането на цената може да бъде разсрочено за срок до 10 години, като плащането се извършва на вноски. За периода на разсрочването продажната цена се оскъпява както следва:

- при разсрочено плащане за срок до 10 год. – оскъпяване 10 %

(3) В случаите на разсрочено плащане депозита за участие в търга или конкурса е в размер на 20 % от началната тръжна или конкурсна цена и се счита за задатък при сключване на предварителния договор.

(4) Въз основа на влязлата в сила заповед за определяне на купувач след проведения търг или конкурс, Кмета на Общината сключва предварителен договор за покупко-продажба на недвижимия имот предмет на търга или конкурса. Условието, клаузите и уговорките на този предварителен договор са неразделна част от настоящата Наредба – Приложение № 2.

(5) Окончателният договор за покупко-продажба се сключва след изплащане на последната вноска, с което се прехвърля и собствеността върху имота. Окончателният договор се вписва в съответната служба по вписванията за сметка на купувача.

**Чл.56.**(1) Продажба на земя – частна общинска собственост може да се извърши без търг или конкурс по ред, определен в наредбата:

1 между общината и държавата или между общини;

2 когато лицата, на които може да се извърши продажбата, са определени в закон.

(2) Кметът на Общината извършва продажба на части от поземлени имоти – частна общинска собственост, в размер до 250 кв.м., представляващи придаваеми места по регулация към урегулирани поземлени имоти, собственост на физически или юридически лица, както и в случаите по чл.15 ал.3 и ал.5 от ЗУТ, по пазарна оценка от лицензирани оценители на имоти, възложена по реда на чл. 22, ал.3, от ЗОС.

(3) Дарение на имот – частна общинска собственост се извършва след решение на Общинския съвет, прието с мнозинство от три четвърти от общия брой на съветниците. Въз основа на решението на Общинския съвет Кмета на общината издава заповед и сключва договор.

### РАЗДЕЛ III

#### **Продажба на земя-частна общинска собственост, на лица притежаващи право на собственост върху законно построена върху нея сграда**

**Чл.57.(1)** Продажба на земя - частна общинска собственост на физически или юридически лица - собственици на законно построена сграда в общински имот, се извършва от кмета на общината, без търг или конкурс, с подаване на молба до кмета на общината .

(2) Към молбата по ал.1 заинтересованите лица прилагат :

1. договор за законно учредено право на строеж или удостоверение за признато право на строеж в случаите по §6 от Преходните правила на Закона за собствеността;
2. документ за собственост върху построената сграда или други документи за законно учредено право на строеж в случаите на извършвани сделки с имота и сградата;
3. скица на имота от одобрената кадастрална карта, а в случаите, когато няма одобрена кадастрална карта – скица от действащия подробен устройствен план за имоти в урбанизирани територии с попълнен кадастър;
4. строителни книжа;
5. удостоверение за наследници, ако е необходимо ;
6. данъчна оценка на земята.

(3) При необходимост може да се изискват и допълнителни документи, удостоверяващи факти и обстоятелства, които са от значение за извършването на продажбата.

(4) При продажба на земя – частна общинска собственост, на лица, притежаващи право на собственост върху законно построена сграда , изградена върху нея, имотът се продава по пазарна оценка, определена от лицензиран оценител по реда на чл.22 от ЗОС.

(5) Когато не са изпълнени всичките условия по чл.57 ал.2, в случаите на режим на търпимост на сграда или същата е изградена в груб строеж, заинтересованите лица, притежаващи право на собственост върху сграда изградена върху земя – частна общинска собственост, могат да придобият право на собственост върху земята по удвоена пазарна цена.

**Чл.58.(1)** Преписката се разглежда от комисия назначена със Заповед на Кмета, в чийто състав задължително се включва юриконсулт и представител на дирекция ТСУЕП, която проверя представените документи, при необходимост служебно набавя допълнителни документи и становища и изготвя протокол с предложение за продажба на имота. Въз основа на представените към молбата документи и протокола на комисията, кмета на общината издава заповед, в която определя купувача, имота, който се прехвърля, цената и другите необходими плащания.

(2) Когато имотът, върху който е изградена сградата е делим, кмета на общината по предложение на комисията по ал.1 предприема необходимите действия за неговото разделяне и може да извърши продажба по реда на чл.57 само след като имотът – предмет на продажбата бъде разделен с влязъл в сила подробен устройствен план .

(3) В срока по чл.51 ал.4 лицето, подало молба за закупуване, заплаща цената на земята и извършва посочените в заповедта други плащания.

(4) В 14-дневен срок след представянето на документ за извършените плащания се подписва договор за продажба на земята, който се вписва в Службата по вписванията от купувача.

**Чл.59.** По реда на чл.57 и 58 се извършва и продажба на идеални части от правото на собственост върху земята на физически и юридически лица, притежаващи идеални части от правото на собственост върху законно построена сграда върху тази земя.

**Чл.60.** Продажбата на недвижими имоти - частна общинска собственост се извършва след решение на общинския съвет, когато с влязъл в сила ПУП е предвидено създаването на УПИ, представляващ прилежащ терен на законна сграда, построена въз основа на учредено право на строеж по цена, определена от оценител на имоти.

## РАЗДЕЛ IV

### Прекратяване на съсобственост върху недвижими имоти между Общината и други лица

**Чл.61.** (1) Съсобственост върху недвижими имоти между общината и други лица се прекратява след решение на общинския съвет, въз основа на издадена от кмета заповед и сключен договор.

(2) Прекратяването на съсобственост се извършва чрез:

1. делба;
2. продажба на частта на общината на съсобствениците;
3. откупуване от общината на частта на съсобствениците;
4. замяна.

(3) Производството по прекратяване на съсобственост започва по предложение на съсобствениците или по инициатива на кмета на общината.

(4) При прекратяване на съсобствеността се прилагат разпоредбите на [Закона за собствеността](#) и на [Гражданския процесуален кодекс](#).

**Чл.62.** (1) Делбата по [чл. 61, ал. 2, т. 1](#) може да бъде доброволна или съдебна.

(2) Доброволна делба общината може да осъществи ако:

1. Изкупи частта, представляваща дела на съсобствениците по определени от общинския съвет цени.
2. Ако съсобствениците изкупят общинския дял, на цена, определена от Общинския съвет, но не по-ниска от пазарната.

(3) Съдебна делба се предприема при изчерпани възможности за прекратяване на съсобствеността, започнала по инициатива на кмета на общината и когато не може да приключи в разумни срокове.

(4) Процедурата по съдебна делба се извършва от кмета на общината без специално решение на Общинския съвет.

(5) Ако по време на съдебната делба се постигне договореност по предварително поставените от Общинския съвет условия или от Кмета на общината условия или по-добри, той може да прекрати на съдебната делба.

**Чл.63.**(1) Покупко-продажбата на части от съсобствен имот става от кмета на общината, със специално решение на Общинския съвет за всеки случай поотделно.

(2) Прекратяването на съсобственост чрез продажба между община Самоков и физически или юридически лица на идеални части от имоти – частна общинска собственост,

се извършва по пазарни цени определени в чл.50 и сроковете по чл.51 от настоящата наредба.

**Чл.64.**(1) Прекратяването на съсобственост между община Самоков и физически или юридически лица, в случаите когато с влязъл в сила ПУП е предвидено създаването на УПИ, в който се заемат придадени поземлени имоти - частна общинска собственост или части от тях се извършва след решение на общинския съвет по цена, определена от оценител на имоти.

(2) За извършване на продажбата при необходимост се сключват предварителен и окончателен договор по пазарни цени в писмена форма, при условията на [чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията \(ЗУТ\)](#).

(3) В случай, че изменението на подробния устройствен план не влезе в сила до шест месеца след сключването на предварителния договор, се извършва актуализация на цените по предварителния договор, одобрена от Общинския съвет, въз основа на която се сключва окончателният договор.

(4) Окончателният договор се сключва след заплащане на определените цени и изпълнение на останалите предварително уговорени между страните условия и се вписва в Службата по вписванията.

**Чл.65.** Прекратяването на съсобственост чрез замяна на идеална част от съсобствения имот с други имоти, собственост на общината или на физически и юридически лица се извършва, съгласно разпоредбите на Раздел седми от настоящата глава.

## **РАЗДЕЛ V**

### **Учредяване право на строеж, надстрояване и пристрояване върху терени - общинска собственост**

**Чл.66.** (1) Право на строеж върху имот - частна общинска собственост се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план.

(2) Правото на строеж може да се учреди възмездно или безвъзмездно.

(3) Правото на строеж може да се учреди за определен срок или безсрочно.

**Чл.67.** (1) Възмездно право на строеж се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда и условията на Наредбата за организиране и провеждане на търгове и конкурси в Община Самоков.

(2) С решението по ал. 1 общинският съвет може да разреши в условията на търга или конкурса да се предвиди 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 лицето, в полза на което е учредено правото на строеж, или то да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината. В тези случаи условията на търга или конкурса се одобряват от общинския съвет. 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.

(3) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

(4) Възмездното право на строеж се учредява въз основа на пазарни оценки, определени по реда на [чл. 22, ал. 3 от ЗОС](#), които не могат да бъдат по-ниски от данъчните.

**Чл.68.** (1) Възмездно право на строеж може да се учреди без търг или конкурс, след решение на общински съвет на:

1. юридически лица на бюджетна издръжка;
2. религиозни институции, регистрирани съгласно [Закона за вероизповеданията](#), или на техни местни поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове за публични религиозни обреди и служби, за храмове и манастири;
3. върху съсобствени имоти съгласно чл.183 ал.3 от ЗУТ;
4. на юридически лица на бюджетна издръжка;
5. върху недвижими имоти – общинска собственост, за изграждане на предвидени по ЗРП инфраструктурни обекти – на лицата, инвеститори на обектите, за чиито нужди са предназначени;
6. при изтичане срока на правото на строеж или при погасяване на учредено право на строеж вследствие на неупражняването му в определения от закона срок по обективни или независещи от приобретателя причини – на лицата, първоначални приобретатели на правото;
7. на крайно слаби многочленни семейства или тежко пострадали от стихийни бедствия;
8. други лица, когато това е предвидено в закон.

(2) Решенията по ал. 1 се вземат с мнозинство повече от половината от общия брой на общинските съветници.

(3) Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор.

**Чл.69.**(1) Безвъзмездно право на строеж може да се учреди без търг или конкурс, след решение на общински съвет на:

1. юридически лица на бюджетна издръжка;
2. религиозни институции, регистрирани съгласно [Закона за вероизповеданията](#), или на техни местни поделения за обредни, молитвени или богослужебни домове за публични религиозни обреди и служби, за храмове и манастири;
3. други лица, предвидени в закон.

(2) Решенията по ал. 1 се приемат с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

(3) Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор.

**Чл.70.** (1) Безвъзмездно право на строеж може да се учреди без търг или конкурс и на лица, извън посочените в [чл. 69](#), след решение на общински съвет, прието с мнозинство от две трети от общия брой на общинските съветници.

(2) Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор.

**Чл.71.** Когато правото на строеж е учредено за определен срок, след изтичането на срока, за който то е учредено, общината придобива безвъзмездно собствеността на построенния обект.

**Чл.72.** (1) В съсобствени между общината и трети лица имоти, кметът учредява правото на строеж, въз основа на заповед и договор в писмена форма, съгласно [чл. 183, ал. 3 от ЗУТ](#), след решение на общински съвет, без провеждане на търг или конкурс.

(2) В случаите по ал. 1 правото на строеж се учредява срещу пазарната стойност на правото на строеж, съответстващо на идеалната част от имота - собственост на общината,

като заплащането на цената на правото на строеж или на част от нея може да се извърши с равностоен имот в новопостроената сграда.

(3) Възмездното право на строеж се учредява въз основа на пазарни оценки, определени по реда на [чл. 22, ал. 3 от ЗОС](#), които не могат да бъдат по-ниски от данъчните.

**Чл.73.** (1) Право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда - частна общинска собственост, или на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, се учредява при условията и по реда на [чл. 66](#) и [чл. 67](#).

(2) Право на надстрояване и/или на пристрояване на сграда, построена върху имот - частна общинска собственост, се учредява от кмета на общината без търг или конкурс на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради - етажна собственост, или на техни сдружения, след решение на общински съвет.

**Чл.74.** (1) В съсобствени между общината и трети лица имоти, правото на надстрояване и/или на пристрояване се учредява по реда на [чл. 72](#).

(2) Когато общината е собственик на имот в сграда - етажна собственост за учредяване на правото на надстрояване и/или на пристрояване, кметът дава съгласие в писмена форма.

**Чл.75.** Безвъзмездно право на надстрояване и пристрояване може да се учреди по реда и при условията на [чл. 69](#) и [чл. 70](#).

**Чл.76.** (1) Договорите за учредяване на право на строеж, на надстрояване и/или пристрояване се сключват след заплащане на дължимата цена, данъци и такси.

(2) В случаите, когато правото на строеж се учредява на трети лица извън съсобствениците на имота или само в полза на един или някои от съсобствениците, преди сключването на договор за притежаваната от общината идеална част, се представя договор за учредяване на право на строеж, надстрояване и/или пристрояване в нотариална форма с останалите собственици и третото лице, съответно - с останалите съсобственици.

**Чл.77.** (1) В случаите, при които община Самоков е учредила право на строеж, пристрояване или надстрояване, и когато преди заверка от специализираните органи на кота "било" на строежа, са одобрени изменения в работните проекти, които водят до промяна в разгънатата застроена площ на обекта и промяна в обема на учреденото право на строеж, за разликата в площта, след решение на общинския съвет, кметът издава заповед и сключва анекс към договора.

(2) Дирекцията „ТСУЕП“, която одобрява изменения в работните проекти в хипотезата на ал. 1, служебно изпраща преписката в дирекция „ХДЕТТОС“ за предприемане на съответните действия.

## РАЗДЕЛ VI

### Учредяване право на ползване на недвижими имоти -общинска собственост и сервитутни права

**Чл.78.**(1) Правото на ползване на недвижими имоти - общинска собственост се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

(2) Правото на ползване се учредява възмездно или безвъзмездно, като срока се определя от общинския съвет и не може да бъде по-дълъг от 10 години, освен когато в закон е предвидено друго.

**Чл.79.**(1) Възмездно право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината без търг

или конкурс, в случаите, когато лицата, на които може да се учреди, са определени със закон.

(2) Възмездно право на ползване може да се учреди и без търг или конкурс на търговски дружества с преобладаващо общинско участие.

**Чл.80.** (1) Безвъзмездно право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост може да се учреди от кмета на общината след решение на общинския съвет, взето с мнозинство 2/3 от общия брой на съветниците.

(2) Безвъзмездно право на ползване може да се учредява, без търг или конкурс, за осъществяване на социални, здравни, образователни, културни, спортни и други дейности с нестопански характер, на юридически лица на бюджетна издръжка или бюджетно финансиране или на организации и сдружения с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.

(3) Когато лицата, на които може да се учреди безвъзмездно право на ползване, са определени в закон, то се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

**Чл.81.**(1) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, съответно - на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор.

(2) Публичният търг или публично оповестения конкурс се провеждат съгласно разпоредбите на Наредбата за реда и условията за провеждане на търгове и конкурси в Община Самоков.

(3) Възмездно право на ползване върху имоти – общинска собственост се учредява по цени, определени от независим лицензиран оценител.

**Чл.82.** (1) Кметът на общината със заповед може да учредява право на преминаване през поземлени имоти - частна общинска собственост по реда на чл. 192 от ЗУТ.

(2) Правото на преминаване по ал.1 се учредява след проведена процедура по чл. 210 от ЗУТ от комисия, назначена със Заповед на Кмета.

(3) Когато преминаването е през урегулиран поземлен имот - частна общинска собственост, се представя одобрена план-схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

(4) Когато преминаването е през поземлен имот - частна общинска собственост, разположен извън границите на урбанизираната територия, се представя одобрен парцеларен план по чл. 110, ал. 1, т. 5 от ЗУТ.

**Чл.83.** (1) Кметът на Община Самоков със заповед може да учредява право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през поземлени имоти - частна общинска собственост по реда на чл. 193 от ЗУТ.

(2) Правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура по ал. 1 се учредява след проведена процедура по чл. 210 от ЗУТ от комисия, назначена със Заповед на Кмета.

## РАЗДЕЛ VII

### **Замяна на недвижими нежилищни имоти - частна общинска собственост**

**Чл.84.** (1) Не може да се извършва 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 право на строеж - собственост на държавата, на физически лица или на юридически лица, освен в случаите, посочени в закон.



(2) Замяна на имот - частна общинска собственост, или на право на строеж върху имот - частна общинска собственост, с имот или с право на строеж - собственост на физически лица или на юридически лица, може да се извърши:

1. за прекратяване на съсобствеността на общината и на физически или юридически лица;

2. за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;

3. между общината и друга община или между общината и държавата;

4. в други случаи, при условия и по ред, определени в закон.

(3) В случаите по ал. 2 кметът на общината отправя писмено предложение до заинтересованите собственици. Предложение за замяна до кмета на общината могат да правят и заинтересованите собственици по ал.2. В предложението се посочват предлаганите за замяна имоти или вещни права. При постигане на съгласие кметът на общината внася предложението за решение в общинския съвет.

(4) За направените предложения за замяна се изготвя обявление за всеки имот, което се публикува на интернет страницата на общината. В обявлението се посочват данни за имотите или вещните права - предмет на предложението за замяна. Обявлението се поставя и на определените места в сградата на общината, кметството или населеното място.

(5) Предложенията по ал. 3 се внасят в общинския съвет от кмета на общината не по-рано от един месец от публикуване на обявлението. Когато в този срок постъпят повече от едно предложение за един общински имот, те се внасят заедно в общинския съвет. При постъпили предложения за замяна на един и същ общински имот от две или повече лица общинският съвет може да реши разпореждането с имота да се извърши чрез търг или конкурс или да откаже извършване на замяната.

(6) Предложенията по ал.4 не обвързват общинския съвет за извършване на замяна. Отказите на общинския съвет за извършване на замяна не подлежат на обжалване.

(7) Не се допускат замени:

1. когато имотите - собственост на трети лица, са обременени с ипотека или други тежести, отдадени са под наем или под аренда;

2. на общински урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство, срещу нежилищни имоти;

3. на общински имоти с имоти на лица, за които е установено, че без правно основание ползват общински имот, договорите за наем или за вещни права върху общински имоти са прекратени по тяхна вина или с които общината води съдебни имуществени спорове;

4. в други случаи, определени в закон.

(8) Решенията за извършване на замяна се приемат от общинския съвет с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците. Решението на общинският съвет освен задължителните изисквания по ал.3 и 5 трябва да съдържа и:

1. цената на всеки от имотите, предмет на замяната;

2. документите, удостоверяващи правото на собственост;

3. разликата в стойността на имотите и начинът на нейното плащане;

(9) Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор за замяна.

(10) Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, се извършва след решение на общинския съвет, съобразно одобрени от него критерии и списък на правоимащи. Замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните жилищни имоти. По този ред замяна може да бъде

извършена само еднократно и само за един жилищен имот - собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

## **РАЗДЕЛ VIII**

### **Разпореждане с движими вещи - общинска собственост**

**Чл.85.**(1) Разпореждането с движими вещи - частна общинска собственост, се извършва от кмета на Общината след решение на общинския съвет.

(2) Движимите вещи, които подлежат на разпореждане, могат да бъдат машини, съоръжения, оборудване, транспортни средства, стопански инвентар, излишни, негодни и /или бракувани движими вещи и отделни възли и детайли от тях, както и придобити материали от разчистване на строителни площадки.

**Чл.86.**(1) Продажбата на движими вещи - частна общинска собственост, се извършва чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

(2) Предложения за продажба на движими вещи - частна общинска собственост се правят по реда на чл.47 и чл.48 от Настоящата наредба.

(3) Търгът или конкурсът се провежда съгласно Наредбата за условията и реда за организиране и провеждане на търгове и конкурси в Община Самоков.

(4) Въз основа на резултатите от търга или конкурса кмета на общината издава заповед и сключва договор за продажба.

**Чл.87.** Замяната и предоставяне правото на ползване на движими вещи - частна общинска собственост се извършва с договор, сключен от кмета на Общината по реда и условията на Закона за задълженията и договорите.

**Чл.88.** (1) Движими вещи - частна общинска собственост, които не са необходими за осъществяване дейността на общинския съвет и общинската администрация или които са останали непродадени след провеждане на един или повече търгове по чл.86, могат да бъдат предоставени в собственост, на стойност не по-висока от балансовата им стойност, на учебни, научни, културни, здравни или спортни заведения и организации със заповед на кмета на Общината.

(2) Негодни и ненужни вещи, установени с протокол от назначена специално за целта комисия, се бракуват със заповед на кмета на Общината.

## **РАЗДЕЛ IX**

### **Определяне на цени и начини на заплащане при управление и разпореждане с общинско имущество**

**Чл.89.** Цените на отдаваните под наем общински недвижими имоти се определят с Решение на Общинския съвет.

**Чл.90.** Разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на [чл. 22, ал. 3 от ЗОС](#), освен ако в закон е предвидено друго.

**Чл.91.** (1) При изготвянето на пазарни оценки следва да се използват подходи и методи на оценяване, които са международно признати, допустими или предвидени от българското законодателство и възприети като стандарти за бизнесоценяване.

(2) Оценка се изготвя при използване на: пазарен подход, приходен подход, подход на разходите;

- (3) Оценките се изготвят при използване на минимум два метода от следните:
  1. Метод на сравнимите продажби –пазарни аналози;
  2. метод на вещната стойност;
  3. Метод на приходната стойност;
- (4) При наличие на сравнима пазарна информация задължително се изготвя оценка по метода на сравнимите продажби.
- (5) Не се приемат оценки, формирани само въз основа на един от методите по ал.3.
- (6) Оценките се съобразяват с категорията на административно териториалната единица и зоната, в която попада оценяваният недвижим имот
- (7) Оценките се изготвят въз основа на възлагателни писма от Община Самоков, като съответните физически или юридически лица – страна по бъдещите сделки, заплащат цената по тях.

**Чл.92.** При спор за цена между администрацията на община Самоков и насрещна страна по сделки, които се сключват без решение на общинския съвет, се подготвя доклад до ОС, който се произнася със становище по цената.

**Чл.93.** Общински съвет одобрява примерен договор с общи условия, между община Самоков и фирми и оценители на имоти, на които да се възлага изготвяне на оценки при сделки с общински имоти. /Приложение № 1 – Рамков договор/

**Чл.94.** Изготвянето на пазарна оценка се възлага само на фирми и оценители на имоти, сключили Рамков договор с Община Самоков.

**Чл.95.(1)** В оценката задължително се посочва срок на валидност съобразно състоянието и динамиката на пазара, но не повече от 6 месеца.

(2) Изготвената оценка е база за определяне от общински съвет на цена по съответната сделка.

(3) Когато предложената от оценител на имоти оценка бъде повишена от общински съвет, в решението се посочва срок на валидност на цената, който не може да бъде по-дълъг от 6 месеца от датата на взимане на решението.

**Чл.96.** (1) Размерът на наемните задължения и окончателните цени при придобиване на общинско имущество се уреждат в договора, сключен между кмета на общината и конкретното физическо или юридическо лице.

(2) Сумите по ал. 1 се записват в български лева и се заплащат в такива по сметката, посочена в договора.

(3) Сумите по ал. 1 се заплащат по реда и начина, посочени в договора.

**Чл.97.** (1) Основната наемна цена за 1 кв.м. площ може да се променя с решение на общинския съвет, по предложение на кмета на общината.

(2) При промяна на основната наемна цена дирекция „ХДЕТТОС” преизчислява месечните наемни цени на общинските имоти.

(3) Промяната в наемната цена по ал.2 се урежда с допълнително споразумение (анекс) към договора за наем, с дата първо число на месеца, следващ решението на общинския съвет.

**Чл.98.** (1) Парични задължения към общината на физически и юридически лица, възникнали, вследствие сключени правни сделки по управление и разпореждане с общинско имущество в размер на над 30000 лв., могат да бъдат разсрочвани с решение на общинския съвет.

(2) Молба за разсрочване на задължението се подава от заинтересуваните лица до кмета на общината със съответните мотиви и доказателства за това, придружена от примерен погасителен план.

(3) Кметът на общината прави мотивирано предложение до общинския съвет, който с решение може да разреши или откаже разсрочване на задължението.

## ГЛАВА ПЕТА

### Условия и ред за придобиване, управление и разпореждане със земите от общинския поземлен фонд

#### РАЗДЕЛ I ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

**Чл.99.** Земите от общинския поземлен фонд/ОПФ/ се управляват в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на Закона за общинската собственост, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Правилника за неговото приложение, Закона за опазване на земеделските земи, Закона за опазване на околната среда, Наредбата за условията и реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Самоков с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които е предоставена.

**Чл.100.** Придобиването, управлението и разпореждането с със земите от ОПФ се извършва под общото ръководство и контрол на общинския съвет.

**Чл.101.** Земите от общинския поземлен фонд са публична и частна общинска собственост.

**Чл.102.** (1) Промяна на предназначението на земите от ОПФ, начина на трайно ползване и статута от публична в частна се извършва с решение на Общинския съвет.

(2) Земите от ОПФ, които са престанали да имат предназначение на публична общинска собственост се обявяват от Общинския съвет за частна общинска собственост.

(3) За публична общинска собственост се обявяват земите-частна общинска собственост, които са придобили предназначение на публична общинска собственост.

(4) Решенията на Общинския съвет по ал. 2 се приемат с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците, а по ал.3 - с повече от половината от общия им брой.

#### Раздел II ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

**Чл.103.**(1) Общинският поземлен фонд /ОПФ/ включва земеделски земи, придобити от общината чрез възстановяване на собствеността по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/, прогласени за общинска собственост по смисъла на ЗСПЗЗ и земеделски земи придобити чрез способите регламентирани в чл.34 от ЗОС.

(2) Възстановените земеделски земи от ОПФ се установяват служебно от Общинска служба по земеделие /ОСЗ/.

(3) Земите по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ, прогласени за общинска собственост се установяват с протокол от комисията по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ. В срок 5 години от влизането в сила на Закона за изменение и допълнение на Закона за опазване на земеделските земи /обн. ДВ бр.100 от 18.12.2015 г./ земите по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ се предоставят от общинските съвети само при условията на §27, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ /обн. ДВ, бр.62 от 2010 г./, както и за изпълнение на обекти от техническата инфраструктура и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване. В срок 5 години от влизането в сила на този закон земите по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ не могат да бъдат предмет на други разпоредителни сделки, извън посочените.

(4) Въз основа на решенията по ал.2 и протокола по ал.3 се установява възникването на правото на собственост върху земеделските земи с акт за общинска собственост.

**Чл.104.** Със земите от ОПФ, определени от Общинския съвет въз основа на мотивирано предложение на Общинска служба по земеделие се извършва обезщетяване на собственици, чиято собственост не може да бъде възстановена, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за установяване на границите на земеделските

имоти, за които е издадено решение на ОСЗ за признаване правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници.

### **Раздел III**

## **УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ СЪС ЗЕМИ ОТ ОПФ**

**Чл.105.** Със земите от ОПФ се извършва оземляване на безимотни и малоимотни граждани, отдаване под наем или аренда, замяна, продажба и учредяване на ограничени вещни права в случаите предвидени в закон.

**Чл.106.** Имотите от ОПФ, които ще са обект на разпореждане, отдаване под наем или аренда, се включват в Програмата за управление и разпореждане с общинска собственост.

**Чл.107.** (1) Отдаването под наем на поземлени имоти от ОПФ, включени в Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост се извършва чрез публичен търг или публично оповестен конкурс от кмета на общината за срок до 10 стопански години по реда на Наредбата за условията и реда за организиране и провеждане на търгове и конкурси в община Самоков след Решение на Общинския съвет.

(2) Базисната наемна цена за отдаване на земеделски земи под наем или аренда се определя от общинския съвет.

(3) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на Общината или упълномощен от него заместник-кмет сключва договор за наем за срок до 10 години.

(4) Ако срока на наемното правоотношение е по-малък от максимално допустимия, същият може да бъде продължен с решение на Общинския съвет до максимално допустимия срок по ал.1., при следните условия:

1. наемателят да е подал молба преди изтичане срока на действие на договора;
2. наемателят е изряден платец, няма задължения към Община Самоков и ползва наетия имот с грижата на добър стопанин;

(3) Въз основа на Решението на Общинския съвет по ал.4 Кмета на Община Самоков сключва анекс към договора за наем.

**Чл.108.** За земеделските земи, предоставени под аренда се прилага Закона за арендата в земеделието.

**Чл.109.** Земите от ОПФ могат да се отдават под наем без търг или конкурс съобразно ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ.

**Чл.110.** Земи от държавния и общинския поземлен фонд, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за тях не са сключени договори за наем или за аренда, преди издаването на заповедта по чл.37в ал.4 от ЗСПЗЗ могат да бъдат предоставени на ползватели на съответните масиви по тяхно искане със заповед на кмета на общината. Договорът се сключва за едногодишно ползване след заплащане на по-високата сума между най-високата тръжна цена на която са сключени договорите за землището за земите от държавния поземлен фонд за годината и размера на средното годишно рентно плащане за землището в общината.

**Чл.111.** По предложение на кмета на общината Общинския съвет определя маломерни имоти от ОПФ, които могат да се отдават под наем за една стопанска година без търг или конкурс на базисна наема цена за декар площ.

**Чл.112.** Въз основа на решението по чл.111 на Общинския съвет кметът на общината издава заповед за предоставяне на маломерните имоти която съдържа:

1. описание на обектите, които ще се отдават под наем.
2. срок за подаване на заявления за наемане на земеделска земя.
3. размер на наемната цена на дка.

**Чл.113.** (1) Договорите за отдаване под наем на земеделски земи по чл.111 за една стопанска година се сключват от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице от 1 октомври на текущата година, със срок на действие до 30 септември на следващата година.

(2) Договорът за наем се сключва по реда на постъпване на заявленията в общината.

(3) Наемът при едногодишните договори за ползване на земеделски земи се заплаща еднократно в деня на получаване на договора и е в размера, определен от Общинския съвет.

**Чл.114.** Не се отдават под наем земеделски земи на лица, които са ползвали земи от общинския поземлен фонд в предходни години и не са заплатили наем. В тези случаи отдаване под наем на земи се извършва, ако лицата заплатят дължимите суми за наем за предходни години.

**Чл.115.** Договорите за наем включват следните задължителни условия:

1. Наемателят не може да огражда, не може да създава трайни насаждения или отглежда многогодишни култури върху наетата земя при сключен едногодишен договор .
2. Наемателят е длъжен да не прилага агротехнически средства, влошаващи качеството и структурата на наетата земя.
3. Наемателят се задължава да използва земеделските земи съгласно предназначението им, да опазва съществуващите върху земите археологически обекти и паметници на културата, надземни и подземни съоръжения, проводи и знаци, да предпазва земите от ерозия, заблацияване и замърсяване, да поддържа предпазните съоръжения, да не употребява не одобрени химически препарати и торове, да не напоява земите със замърсени води и да не унищожават трайните насаждения.
4. Наемателят е длъжен да върне наетите земи на Наемодателя след изтичане на договора за ползване, почистени от растителни и други отпадъци. При не освобождаване земите се изземват по административен път, съгласно чл. 65 от Закона за общинската собственост и чл.34 от ЗСПЗЗ.
5. Наемателят няма право да пренаема части от имота или целият имот на други лица.
6. Наемателят за своя сметка изработва скица и извършва трасиране на имота.

**Чл.116.** (1) При лошо стопанисване на отдадената под наем земеделска земя и при нарушаване на чл.21, наемодателят е в правото си едностранно да прекрати предсрочно действието на договора, след отправяне на едномесечно предизвестие, като платеният наем не се връща.

(2) Лошото стопанисване се установява с проверка от комисия, назначена със заповед на кмета на общината, която проверка приключва с изготвянето на протокол, съдържащ: дата и място на съставяне, членове, заповед на кмета за назначаването, фактическа обстановка за извършване на проверката, констатации и предложения на комисията. Комисията се състои от 3 членове.

**Чл.117.** (1) Разпореждането със земи от ОПФ – частна общинска собственост, включени в Програмата за управление и разпореждане със земите от ОПФ се извършва чрез публичен търг или публично оповестен конкурс от кмета на общината по реда на Наредбата за условията и реда за организиране и провеждане на търгове и конкурси в община Самоков след Решение на Общинския съвет.

(2) Началната тръжна или конкурсна цена се определя от Общинския съвет въз основа на пазарна оценка от лицензирани оценители на имоти, възложена по реда на чл. 22, ал.3, от ЗОС, която оценка има препоръчителен характер.

(3) В определеният от Общинския съвет срок кметът на Общината издава заповед за провеждане на търг или конкурс, в съответствие с решението.

(4) След приключване на процедурата по чл.117, въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината издава заповед за определяне на купувач, крайната цена на имота, размера на дължимите режийни и местни такси, срока за заплащане на имота и др.

специфични условия, ако има такива. След изпълнение на заповедта от купувача в определения срок, кметът на Общината сключва договор за продажба.

(5) Право на строеж върху земеделски земи се учредява при спазване правилата за строеж в земеделски земи, съгласно действащата нормативна уредба в страната.

(6) Право на преминаване, определяне на сервитути през имоти ОПФ се извършва в съответствие с действащата нормативна уредба.

**Чл.118.** (1) Замяната на земеделски земи – частна общинска собственост от ОПФ със земеделски земи на граждани, юридически лица и държавата не може да се извършва, освен в случаите посочени в закон.

(2) Замяната на земеделски земи – частна общинска собственост от ОПФ със земеделски земи на граждани, юридически лица и държавата се извършва с решение на Общинския съвет при условията и по реда на ЗСПЗЗ и на ЗОС, след представяне на мотивирано становище на ОСЗ, когато:

1. Е способ за прекратяване на съсобственост;
2. За изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор;
3. между общината и друга община или между общината и държавата;
4. Имотите, предмет на замяна са включени в проект за уедряване по чл.37е и 37з от ЗСПЗЗ.

(3) Замяна на земеделски земи не се извършва, когато земите – собственост на граждани, юридически лица или държавата, са обременени с ипотека или други тежести, отдадени са под наем или под аренда, намират се в санитарно-охранителни зони, няма пряк пътен достъп до тях, или замяната не е в интерес на общината.

## Раздел IV

### ПРЕДОСТАВЯНЕ ПОД НАЕМ НА ПАСИЩА, МЕРИ И ЛИВАДИ

**Чл.119.**(1) Общинският съвет определя с решение, прието с мнозинство от общия брой на съветниците мерите, пасищата и ливадите за общо и за индивидуално ползване, като ги включва в Програмата за управление и разпореждане с общинска собственост.

(2). Общинският съвет определя с решение правила за ползването на мерите, пасищата и ливадите на територията на общината.

**Чл.120.** (1) Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по реда на чл.24а, ал.6, т.4 от ЗСПЗЗ, без търг или конкурс на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни.

(2) Отдаването под наем на пасищата, мерите и ливадите се извършва по цена, определена от общински съвет.

(3) Пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се предоставят под наем или аренда на лица, които нямат данъчни задължения, задължения към ДФ „Земеделие”, държавния поземлен фонд, към общинския поземлен фонд и за земи по чл.37в, ал.3, т.2 от ЗСПЗЗ. Обстоятелствата за липса на задължения се удостоверяват с попълване декларация от заявителите.

(4) Заявители, които имат непогасени задължения по ал.3 не могат да участват в разпределението на пасищата, мерите и ливадите.

(5) Задълженията към общината за наличие на данъци, плащания по наемни договори и за ползване на общински имоти се установяват служебно от служители на отдела, на които са възложени функциите за разпореждане с общински поземлен фонд.

**Чл.121.** Пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване се определят в Програмата за управление и разпореждане с общинско имущество, приета с решение на Общинския съвет.

**Чл.122.**(1) Заинтересованите лица подават заявление по образец до кмета на общината, на територията на която е регистриран животновъдният им обект, в срок до **10 март** на съответната година. Към заявлението се прилагат следните документи:

1. копие на документ за самоличност /за физически лица/;
2. декларация за липса на данъчни задължения към община Самоков – по образец;
3. копие от нотариално заверено пълномощно, в случаите на упълномощаване;
4. декларация за собствени, или наети /ползвани/ земеделски имоти от ДПФ и ОПФ;
5. декларация за оглед на заявените имоти;
6. Приложение Опис №1 за видови и брой пасищни животни, отглеждани в животновъдния обект /постоянен обект/;
7. Приложение Опис №2 за видове и брой пасищни животни, отглеждани в животновъдния обект /временен обект/;
8. Приложение Опис № 3 за собствените и ползвани имоти с НТП – пасище, мера и ливади, към момента на подаване на заявлението.

(2) Кметът на общината назначава комисия, която определя необходимата за всеки кандидат площ и разпределя имотите за всяко землище. При разпределението предимство имат кандидати, които до датата на разпределението са ползвали съответните имоти по договори с изтекъл срок. Останалите неразпределени имоти се разпределят по възходящ ред, като се започва от лицата, които притежават най-малко животински единици. Комисията съставя протокол за окончателното разпределение на имотите при наличие на необходимите площи в срок до 1 май.

(3) Пасищата, мерите и ливадите се разпределят между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни, в зависимост от притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери и ливади, но не повече от 15 дка за 1 животинска единица в имоти от първа до седма категория и/или до 30 дка за 1 животинска единица в имоти от осма до десета категория. На правоимащите лица, които отглеждат говеда с предназначение за производство на месо и животни от местни /автохтонни/ породи, се разпределят до 20 дка за 1 животинска единица в имоти от първа до седма категория и до 40 дка за 1 животинска единица в имоти от осма до десета категория. На правоимащите лица, отглеждащи говеда за мляко или месо, овце и/или кози, одобрени за подпомагане по дейностите от подмерки "Плащания за преминаване към биологично земеделие" и "Плащания за поддържане на биологично земеделие", включени в направление биологично животновъдство, се разпределят имоти до 0,15 животинска единица на хектар, независимо от категорията на имотите.

(4) При недостиг на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд в землището към разпределените по реда на ал.2 имоти комисията извършва допълнително разпределение в съседно землище, което може да се намира в съседна община или област, и съставя протокол за окончателно разпределение на имотите в срок до 1 юни. Този ред се прилага до изчерпване на имотите от ОПФ или до достигане на нормата по ал.3.



(5) За работата си комисията по ал. 2 съставя протокол по ал.3 или по ал.4, в който се отразява разпределението на пасищата, мерите и ливадите между заявителите. Протоколът се обявява в кметството и се публикува на интернет страницата на общината и може да се обжалва по отношение на площта на разпределените имоти в 14 дневен срок пред районния съд. Обжалването не спира изпълнението на протокола, освен ако съдът разпорежи друго.

(6) При недостиг на пасища, мери и ливади от ОПФ след разпределението по ал.4 в съответното и съседни землища, по заявление на правоимащото лице в срок до 10 юни, комисията по ал.2 предоставя служебно на министъра на земеделието и храните или оправомощено от него лице протоколите по ал.3 и/или ал.4 и копие от заявлението за допълнително разпределение на имоти от държавния поземлен фонд.

(7) Въз основа на протокола на комисията по ал.2 и след заплащане на наемната или арендната цена, определена по пазарен механизъм, кметът на общината сключва договор за наем или аренда за срок минимум от 5 стопански години. В договорите за предоставяне под наем или аренда на пасища, мери и ливади по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ за определяне на дължимата сума за наем или аренда се вписва информация за общата площ на имотите по договора, която попада в обхвата на актуалния към датата на сключване на договора специализиран слой "Площи, допустими за подпомагане". Данните се изготвят от собственика на предоставяните имоти чрез извършване на пространствено сечение между имотите по договора от картата на възстановената собственост или от кадастралната карта и специализиран слой "Площи, допустими за подпомагане", достъпен чрез интернет страницата на Министерството на земеделието и храните, и са неразделна част от договора. Договорите се регистрират в общинската служба по земеделие.

(8) Останалите свободни пасища, мери и ливади след разпределението по ал.3 се отдават под наем или аренда чрез търг, в който се допускат до участие само собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ.

(9) Търговете се оповестяват в местен вестник, в сградите на кметствата и на електронната страница на общината и се провеждат от комисия, назначена от кмета на общината, по реда от Наредбата. Въз основа на протокола на комисията от търга, кметът на общината сключва договор за срок от 1 стопанска година.

(10) Останалите, след провеждането на търга по ал.8 свободни пасища, мери и ливади се отдават чрез търг на собственици на пасищни селскостопански животни и на лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние, по ред, определен в Правилника за прилагане на закона. Договорите за наем се сключват за срок от една стопанска година.

(11) При сключване на договори за наем или аренда на пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд, които изцяло или частично не попадат в актуалния към датата на подписване на договора специализиран слой по чл. 5, ал. 2 от Наредба № 2 от 17 февруари 2015 г. за критериите за допустимост на земеделските площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ, не се дължи заплащане на наемна цена, съответно арендно плащане за две стопански години от сключването на договора.

**Чл.123.** (1) Кметът на общината ежегодно извършва проверки за спазване на условията по чл.37и, ал.4 от ЗСПЗЗ по сключените договори за наем или аренда на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд въз основа на изготвена и предоставена от Българската агенция по безопасност на храните /БАБХ/ официална справка за всички регистрирани към 1 февруари на текущата година в Интегрираната информационна система на БАБХ: животновъдни обекти, собственици или ползватели на регистрирани животновъдни обекти,

пасищни селскостопански животни в животновъдните обекти на територията на община Самоков.

(2) Когато при извършването на проверките се установи, че:

1. В животновъдния обект броят на регистрираните пасищни селскостопански животни е с над 30 на сто по-малък от броя им към сключването на договорите за наем или аренда, договорите се изменят, като площта се определя в съответствие с процентното намаление на броя на животните;
2. В животновъдния обект няма регистрирани пасищни селскостопански животни, договорите за наем или аренда се прекратяват от кмета на общината;
3. Е настъпила промяна на условията по чл. 37и, ал.1, договорите за наем или аренда се прекратяват от кмета на общината;
4. Е заличена регистрацията на животновъдния обект в съответното землище, договорите за наем или аренда се прекратяват от кмета на общината.

(3) Алинея 2 не се прилага за част или всички селскостопански пасищни животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, които са засегнати от тежко природно бедствие.

## **Раздел V**

### **ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО И НАЧИНА НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ.**

**Чл.124.**(1) Промяната на предназначението на земеделски земи от общинския поземлен фонд за неземеделски нужди се извършва с решение на Общинския съвет при условията и реда на Закона за опазване на земеделските земи и Закона за общинската собственост.

(2) Промяна на предназначението на земеделски земи от общинския поземлен фонд за неземеделски нужди може да се допуска за:

1. изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на ЗУТ;
2. създаване на нови или разширяване строителните граници на съществуващи урбанизирани територии/населени места и селищни образувания/;
3. създаване или разширяване границите на отделни урегулирани поземлени имоти извън строителните граници на съществуващи урбанизирани територии/населени места и селищни образувания/;

(3) Решението на Общинския съвет по ал.1 се приема с мнозинство 2/3 от общия брой на съветниците.

(4) Промяната на предназначението на земеделските земи от ОПФ се извършва от и за сметка на заявителя.

(5) Не се изисква утвърждаване на площадки и трасета за проектиране и промяна на предназначението на земеделски земи за изграждането на линейни обекти на техническата инфраструктура, когато те не са разположени на повърхността на терена и необходимата площ на всяко едно от прилежащите към тях съоръжения, разположени на терена, е до 15 кв. м, а за линейните обекти за пренос на електроенергия с ниво на напрежение 110 kV и по-високо - необходимата площ на всеки елемент от линейния обект е до 100 кв. м.

(6) Промяна на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди, предвидена с влязъл в сила общ устройствен план, както и в случаите на предоставена концесия с решение на Министерския съвет, се извършва, без да се провежда процедура за утвърждаване на площадка или трасе за проектиране.

**Чл.125.** Изграждането и/или разширението на обекти за производство на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници, използващи фотоволтаични (слънчеви) системи, освен в случаите, когато производството на електрическа енергия се използва за собствени нужди, се допуска върху неполивни земеделски земи от седма до десета категория или некатегоризируеми, при наличие на становище за присъединяване на обекта, издадено от съответния мрежови оператор.

**Чл.126.** Не се допуска върху поливни площи и земи от първа до четвърта категория проектиране и изграждане на обекти с площ над 500 дка, освен с разрешение на Министерския съвет за всеки отделен случай по предложение на Комисията за земеделските земи.

**Чл.127.** Промяна на предназначението на земеделски земи от общинския поземлен фонд, необходими за изграждане на обекти на техническата инфраструктура или на други обекти от лица, на които продажбата или учредяването на право на строеж или сервитути върху общински имоти се извършва без търг или конкурс по силата на закон, може да се извърши за тяхна сметка след решение на Общинския съвет за изработване на подробен устройствен план, въз основа на подадено от тях заявление. С решението Общинският съвет определя и срока на валидност на предварителното съгласие.

**Чл.128.** При промяна на предназначението на земеделска земя от общинския поземлен фонд, включително в случаите по чл. 29 ал.3 и ал.4 от Закона за опазване на земеделските земи се заплаща такса, определена по тарифата за таксите, които се заплащат при промяна на предназначението на земеделските земи, приета от Министерски съвет.

**Чл.129.** Промяна на предназначението на земеделски земи с начин на трайно ползване - пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд, се разрешава, когато е:

1. предвидено с влязъл в сила общ устройствен план за съответната територия на общината;
2. предвидено за изграждане на обекти с национално значение, национални обекти по смисъла на § 1 от допълнителните разпоредби на Закона за държавната собственост, както и на общински обекти от първостепенно значение;
3. предвидено за изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията, на археологически обекти по смисъла на Закона за културното наследство и на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната;
4. предоставена концесия с решение на Министерския съвет.

**Чл.130** (1) Промяна начина на трайно ползване на земеделска за друг вид земеделски земи се извършва с Решение на Общинския съвет.

(2) въз основа на решението на Общинския съвет Кмета на Община Самоков подава заявление до общинската служба по земеделие за промяна на начина на трайно ползване на имота или на части от него за други земеделски нужди.

(3) За имоти с начин на трайно ползване - пасища, мери и ливади, към заявлението се прилага документ от Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ), в който е посочено, че за имота няма въведени забрани или ограничения за промяна на начина на трайно ползване, произтичащи от заповеди за защитени зони по смисъла на [Закона за биологичното разнообразие](#) и за защитени територии по смисъла на [Закона за защитените територии](#), или от планове за управление на защитени зони или защитени територии.

(4) Промяна на начина на трайно ползване на имоти, включени в обхвата на специализиран слой "Постоянно затревени площи", може да се извършва само след тяхното

изключване от слоя със заповед на министъра на земеделието, храните и горите по [чл. 33б, ал. 2 от Закона за подпомагане на земеделските производители](#).

(5) Подаването на заявлението по ал. 1 и отразяването на промените на начина на трайно ползване се извършва при условията и по реда на [Наредба № 49 от 2004 г. за поддържане на картата на възстановената собственост](#).

(6) Когато за землището са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри, установяването на начина на трайно ползване на имота се извършва по реда на ал. 1 - 4. Промяната на начина на трайно ползване се отразява по реда на [Наредба № 3 от 2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри](#).

## **Раздел VI**

### **ОПАЗВАНЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД**

**Чл.131.** Ползвателите на земеделски земи се задължават да ползват земите по предназначение с грижата на добър стопанин, да опазват земите от ерозия, заблацияване и други увреждания, както и поддържат и повишават продуктивните им качества, чрез рекултивации др. мероприятия.

**Чл.132.** Общинският съвет определя следните задължения за общината и ползвателите на общинските мери, пасища и ливади:

(1) Задължения на общината:

1. Да осигури безпрепятствено ползване на предоставените общински мери, пасища и ливади от местното население за пашуване на притежаваните от тях животни;
2. Да предоставя периодична информация и методически указания на ползвателите относно необходимите мероприятия по поддържане и опазване на мерите, пасищата и ливадите.

(2) Задължения на ползвателите е да осигуряват стриктното прилагане на технологични и организационни мероприятия относно:

1. Повърхностно подобряване на терена;
2. Подобряване на мерите, пасищата и ливадите чрез оптимизиране на минералното торене;
3. Органично торене на мерите, пасищата и ливадите;
4. Борба с плевелите и вредната растителност;
5. Подсяване на деградирани мери, пасища и ливади;
6. Основно подобряване на мерите, пасищата и ливадите при нископродуктивни естествени тревостои със силно влошен тревен състав;
7. Напояване на мерите, пасищата и ливадите /там където има условия за напояване/;
8. Поддържане на мерите, пасищата и ливадите чрез традиционните земеделски практики /паша и/ или косене;
9. Рационално и щадящо използване на мерите, пасищата и ливадите;
10. Поддържането на мерите, пасищата и ливадите в добро земеделско и екологично състояние за общо и индивидуално ползване е за сметка на ползвателите.

**Чл.133.** (1) По искане на собствениците или на ползвателите на правно основание, земеделските имоти с възстановено право на собственост се изземват със заповед на кмета на общината по местонахождение на имотите от лицата, които ги ползват без правно основание, и се предоставят на собствениците им, съответно на ползвателите им на правно основание. За установяване на неправомерното ползване кметът служебно изисква информация от Държавен фонд "Земеделие" - Разплащателна агенция, или от регионалните му териториални структури и/или от общинската служба по земеделие по местонахождението на имотите, съответно от службата по геодезия, картография и кадастър.

(2) Заповедта на кмета, както и отказът му да издаде такава заповед подлежат на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

(3) Заповедта на кмета се изпълнява по административен ред със съдействието на органите на Министерството на вътрешните работи.

(4) Земите от общинския поземлен фонд се изземват от лицата, които ги ползват без правно основание, по реда на чл. 65 от Закона за общинската собственост.

(5) Лицата, отстранени от ползването на имота по този ред, нямат право на обезщетение.

(6) В 7-дневен срок от датата на получаване на заповедта по ал.1 ползвател, който ползва без правно основание земеделска земя, може да внесе по банкова сметка за чужди средства на общината сума, представляваща трикратния размер на средното годишно рентно плащане за землищата от общината през предходната година за времето на неправомерното ползване. В този случай се спира изпълнението на заповедта, като правоимащите лица се уведомяват в тридневен срок от кмета на общината по реда на Административнопроцесуалния кодекс за правото им да получат депозирания сума. В случай, че в 10-дневен срок от получаване на уведомлението правоимащите лица изразят писмено съгласие за получаване на депозирания сума, издадената заповед се отменя от кмета на общината. При липса на изрично писмено съгласие издадената заповед подлежи на незабавно изпълнение.

(7) Условието по ал. 6 се посочват в заповедта по ал. 1.

(8) В случаите по ал. 4 сумите по ал. 6 се внасят в бюджета на общината.

## **ГЛАВА ШЕСТА**

### **СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ НА ОБЩИНАТА**

**Чл.134.** (1) Общината може да осъществява стопанска дейност, да създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност при условия и по ред, определени със закон.

(2) Общината може да осъществява стопанска дейност чрез търговски дружества с общинско участие в капитала или чрез граждански дружества по Закона за задълженията и договорите. Общината може да осъществява самостоятелно стопанска дейност чрез общински предприятия, създадени по реда на този закон.

(3) Общината може да участва в осъществяването на различните форми стопанска дейност със свободни парични средства, с изключение на целевите субсидии от държавния бюджет, както и с имоти и вещи или вещни права.

(4) Общината може да участва само в такива форми на стопанска дейност, в които отговорността ѝ не надвишава размера на дяловото ѝ участие. Общината не може да участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

**Чл.135.** (1) Общината и търговските дружества с повече от 50 на сто общинско участие в капитала може да учредяват или да участват в търговски дружества, чийто капитал не е изцяло тяхна собственост, след решение на общинския съвет. Участието може да е с парична или с непарична вноска.

(2) Условиата и редът за упражняване на правата на собственост на общината в търговски дружества с общинско участие в капитала и за участието на общината в граждански дружества и за сключване на договори за съвместна дейност се определят с наредба на общинския съвет.

**Чл.136.**(1)Общината може да внася свободни имоти и вещи или вещни права върху имоти, частна общинска собственост, като непарична вноска в капитала на търговски дружества при условия и по ред, определени в наредбата по **чл.135**, след решение на общинския съвет, прието с мнозинство от две трети от общия брой на общинските съветници.

(2) Когато в търговското дружество, в капитала на което се внася непаричната вноска, има и частно участие, общината има блокираща квота при вземането на следните решения:

1. изменение на устава или на дружествения договор;
2. увеличаване и намаляване на капитала;
3. сключване на сделките по [чл. 236, ал. 2 от Търговския закон](#);
4. извършване на разпоредителни сделки с имущество - предмет на непарична вноска на публичния съдружник;
5. преобразуване и прекратяване на дружеството.

(3) Капиталът на едноличните търговски дружества с общинско участие може да се намалява със стойността на имоти и вещи или вещни права, които са внесени като непарична вноска в капитала им, въз основа на решение на общинския съвет.

(4) Имотите и вещите, със стойността на които е намален капиталът на едноличните търговски дружества с общинско участие, придобиват статут на частна общинска собственост от влизането в сила на решението по ал. 3 и се управляват по ред, определен от общинския съвет.

(5) Търговските дружества с общинско участие в капитала могат да отдават под наем имоти или части от тях, внесени от общината като непарична вноска в капитала им, или да ограничават вещни права върху такива имоти чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по ред, определен в наредбата по **чл.135**. Сроктът на договорите за наем и за правото на ползване за тези имоти не може да бъде по-дълъг от 10 години.

**Чл.137.**(1) Общинското предприятие е специализирано звено на общината за изпълнение на местни дейности и услуги, финансирани от общинския бюджет.

(2) Общинското предприятия се създава, преобразува и закрива с решение на общинския съвет.

(3) Общинското предприятие осъществява дейността си въз основа на правилник, приет от общинския съвет.

(4) С правилника по ал.3 се определят предметът на дейност, структурата, управлението, численият състав и правата и задълженията на предприятието по отношение на предоставеното му общинско имущество.

(5) Директорът на общинското предприятие е второстепенен разпоредител с бюджет.

**Чл.138.**(1)Общинското предприятие може да осъществява дейност по:

1. управление, изграждане, поддържане, ремонт и реконструкция на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и други имоти -

общинска собственост, както и предоставяне на свързаните с тях услуги за населението;

2. предоставяне на други услуги или осъществяване на други местни дейности, необходими за задоволяване на потребностите на общината или на нейното население, които се финансират от бюджета на общината, определени от общинския съвет.

(2) Дейностите, които не се осъществяват от общински предприятия по **чл.135**, се възлагат по реда на Закона за обществените поръчки и на Закона за концесиите.

**Чл.139.** (1) В общината се създават и поддържат публични регистри за търговските дружества с общинско участие в капитала, за общинските предприятия, за юридическите лица с нестопанска цел и за гражданските дружества, в които участва общината.

(2) Образците на регистрите, редът за воденето и съхраняването им се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

## **ГЛАВА СЕДМА.**

### **НАДЗОР, АКТУВАНЕ И ОПАЗВАНЕ НА ИМОТИТЕ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

**Чл.140.** (1) Община Самоков удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост.

(2) Надзорът по придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост, както и по актуването и отписването от актовете книги на недвижимите имоти - общинска собственост се извършва от кмета на общината, чрез дирекция „ХДЕТТОС“.

**Чл.141.** (1) Дирекция „ХДЕТТОС“ изпълнява всички функции и задачи, в изпълнение на разпоредбите на Закон за общинската собственост, настоящата наредба и всички други подзаконовни нормативни актове относими към общинската собсобственост.

(2) Дирекция „ХДЕТТОС“:

1. Организира провеждането на търгове и конкурси по реда на Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси в Община Самоков, както и изготвянето на тръжната документация;
2. Контролира плащането на наемите на отдадените под наем общински имоти;
3. Контролира плащането на консумативните разходи по експлоатацията на отдадените под наем имоти, а при необходимост определя размера на тези разходи по наематели, като част от общите консумативни разходи на сграда или обект;
4. Уведомява дирекция "ТСУЕП" за необходимостта от обособяване на части от имоти, като самостоятелни общински имоти, с цел по-ефективното им управление и с цел разпореждане.
5. Извършва необходимите административни действия по управление и разпореждане със земеделски земи от общинския поземлен фонд съгласно разпоредбите на ЗСПЗЗ и съответните подзаконовни нормативни актове.
6. Извършва необходимите действия по общинските жилищни имоти;

**Чл.142.** (1) Дирекция "ТСУЕП" уведомява дирекция „ХДЕТТОС“ за нови имоти, образувани в резултат на одобряване или изменение на подробни устройствени планове, с цел съставянето на актове за общинска собственост.

(2) В случай на придобиване на право на собственост или други вещни права върху недвижими имоти, търговските дружества, чийто едноличен собственик на капитала е общината, както и търговските дружества с общинско участие, са длъжни в едномесечен срок да уведомят дирекция „ХДЕТТОС“, като представят и необходимите документи.

(3) Кметовете и кметските наместници на територията на общината подпомагат дирекция „ХДЕТТОС“ при осъществяване на функциите и задачите ѝ, чрез извършване на справки, предоставяне на документи и извършване на други действия в срок до 14 работни дни от поискването им.

**Чл.143.** (1) Актове за общинска собственост се съставят за всички недвижими имоти - общинска собственост, с изключение на имотите, посочени в чл.56, ал. 2 от Закона за общинската собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

(2) Актове за общинска собственост се съставят и за имотите, придобити в резултат от проведена процедура по принудително отчуждаване, съгласно чл. 21 и сл. от ЗОС.

**Чл.144.** (1) Актът за общинска собственост се съставя в два екземпляра от длъжностно лице, определено от кмета на общината, по утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието образец. Актът се подписва от актосъставителя и се утвърждава от Кмета на Община Самоков.

(2) В 7-дневен срок от утвърждаване на акта за общинска собственост, същият се вписва в Службата по вписванията.

(3) Вписаният оригинал на акта за общинска собственост се съхранява в дирекция „ХДЕТТОС“.

(4) Препис от вписания акт се изпраща от съответното длъжностно лице, в 7-дневен срок от вписването му на Службата по геодезия, картография и кадастър, областния управител и на лицата, на които е предоставен имотът.

(5) В акта за общинска собственост се отбелязват действията по управление или разпореждане с имота, включително и предоставянето им на концесия.

**Чл.145.** За всеки общински имот се съставя досие по образец, утвърден от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието, към което се прилага копие от акта за собственост и документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината, предоставените права на трети лица, както и други данни, определени в наредбата по чл. 63, ал. 3 от ЗОС.

**Чл.146.** (1) Актът за общинска собственост за имот, прехвърлен безвъзмездно в собственост на общината от държавата, както и за имот, придобит от общината от държавата, се съставя след отписването му от актовете книги за държавна собственост по ред, определен от Министерския съвет.

(2) Актът за общинска собственост за имот - държавна собственост, преминал в собственост на общината по силата на закон, се съставя след отписването му от актовете книги за държавна собственост по реда на Закона за държавната собственост.

**Чл.147.** (1) Когато при изменение в подробните устройствени планове се образуват нови урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, за всеки новообразуван урегулиран поземлен имот се съставя нов акт за общинска собственост, в който се посочват номерът и датата на стария акт. Промяната се отбелязва и в стария акт и в съответния регистър.

(2) При промяна на характера на собствеността от публична в частна или обратно се съставя нов акт, като това обстоятелство се отбелязва в новия и в стария акт и в регистрите.



**Чл.148.** (1) При настъпване на промени в данните, вписани в акта за общинска собственост, извън случаите по чл. 59 и чл. 60, ал. 1 от ЗОС, както и при установяване на явна фактическа грешка, се съставя акт за поправка на акта за общинска собственост.

(2) Номерът и датата на актовете за поправка на актовете за общинска собственост се отбелязват в актовете, които поправят и в съответните регистри.

(3) Всяко ново вписване в актовете за общинска собственост се подписва от съответното длъжностно лице и се утвърждава от кмета.

**Чл.149.** (1) След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

(2) Актовете за общинска собственост, главните регистри и досиетата на имотите се съхраняват безсрочно.

**Чл.150.** (1) Имотите, неправилно актувани като общинска собственост, както и тези, основанието за актуването на които е отпаднало, се отписват със заповед на Кмета на Община Самоков.

(2) Отписването се извършва служебно от общинската администрация или въз основа на писмено искане на собственика, придружено от документи, удостоверяващи правото на собственост.

(3) Споровете, касаещи собствеността върху имоти, се решават по съдебен ред.

**Чл.151.** (1) Актовете книги за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях, като подаде писмено искане.

(2) В 14-дневен срок от подаване на искането по ал.1, дирекция „ХДЕТТОС“ изготвя исканата справка.

(3) Дирекция „ХДЕТТОС“ няма право да предоставя информация и/или документи, съдържащи "лични данни" по смисъла на Закона за защита на личните данни.

**Чл.152.** (1) В общината се създава и поддържа публичен регистър на общинската собственост, който е достъпен на интернет-страницата на общината.

(2) В регистъра се публикува следната информация, извлечена от съставените актове за общинска собственост:

1. номер на акта;
2. вид собственост - публична или частна;
3. адресна информация;
4. вид имот;
5. описание;
6. предоставяне на имота.

**Чл.153.** (1) Общински имот, който се владее или държи без основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на кмета на общината.

(2) Обстоятелствата по ал.1 се установяват с констативен протокол, съставен от комисия, назначена със заповед на кмета на общината.

(3) Заповедта за изземване се връчва на лицето, което владее или държи без основание общинския имот и се определя срок за доброволното му освобождаване. След изтичане на указания срок, изземването се извършва принудително.

(4) Заповедта за изземване се изпълнява по административен ред със съдействието на полицията.

(5) Заповедта подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс като обжалването не спира изпълнението ѝ, освен ако съдът не разпорежи друго.

**Чл.154.** (1) Заповедта се изпълнява в присъствието на лицето, което владее или държи без основание общинския имот или в негово отсъствие, когато е надлежно уведомено, като за извършените действия се съставя протокол, съдържащ опис на наличните вещи и на състоянието на иззетия имот.

(2) Вещите по ал. 1 се съхраняват на отговорно пазене, като за срока до връщането им, собственикът дължи заплащане на направените транспортни разходи, както и на тези - по съхранението на вещта.

(3) Лицата, от които са иззети общински имоти по този ред, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността.

## **ГЛАВА ОСМА**

### **АДМИНИСТРАТИВНО- НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.155.** За нарушения на разпоредбите на тази наредба на виновните лица се налага глоба до 500 лева, освен ако със закон не е предвидено друго.

**Чл.156.** (1) Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, определени със заповед на кмета на общината.

(2) Наказателните постановления се издават от кмета на общината.

**Чл.157.** Административно-наказателното производство за установените нарушения се извършва по реда на ЗАНН.

### **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§ 1. Тази наредба отменя Наредбата за реда на придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение 119/26.02.2004г. на Общински съвет Самоков.

§ 2. Наредбата е приета на основание чл.22, ал.1 от ЗМСМА и чл.8, ал.2 от ЗОС с решение № 45, по протокол № 3/18.12.2019г. на Общински съвет Самоков и влиза в сила след разгласяването ѝ по реда на чл.22 ал.2 от ЗМСМА.

§ 3. Започналите и недовършени производства по управление и разпореждане с общинска собственост към датата на влизане в сила на тази наредба се довършват по реда, по който са започнали.

Приложение № 1 към Наредба №4

Приложение № 1 към Наредба №4

## **РАМКОВ ДОГОВОР**

**за възлагане извършването на оценки на имоти и вещни права върху имоти**

Днес, .....г. между ОБЩИНА САМОКОВ със седалище и адрес на управление гр.Самоков ул."Македония" № 34, ЕИК 000776491 представлявана от ..... – Кмет с ЕГН ....., наричана за краткост ВЪЗЛОЖИТЕЛ от една страна и

....., наричано за краткост "ИЗПЪЛНИТЕЛ" от друга страна,

на основание чл.41 ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.90,91 и 93 от Наредба № 4 на Общинския съвет за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се сключи настоящия договор за следното:

### **I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**

Чл.1(1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ възлага, а ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ приема срещу възнаграждение да извършва пазарни оценки за определяне на пазарната стойност на имоти и вещни права върху имоти – собственост на Община Самоков и имоти и вещни права върху тях - собственост на юридически и физически лица или за извършване на актуализация за дадени вече оценки, отнасящи се до имоти и вещни права върху имоти.

(2) ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ извършва оценките по ал. 1 въз основа на възлагателни писма от община Самоков с посочени определените физически или юридически лица за заплащане на разноските по изготвяне на същите.

(3) Възнаграждение на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ се дължи за всяка една извършена оценка по всеки отделен договор от лицето – страна по договора.

(4) ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ извършва оценки на:

1. Недвижими имоти – урегулирани поземлени имоти, поземлени имоти;
2. Части – реални и идеални от недвижими имоти – урегулирани поземлени имоти, поземлени имоти;
3. Сгради - жилищни и нежилищни;
4. Части от сгради – реални или идеални;
5. Обекти – жилищни и нежилищни (ателиета, гаражи, паркоместа, магазини, складове и др.);
6. Вещни права върху недвижими имоти и обекти, срочни и безсрочни;
7. Земеделски и горски земи

Чл.2.(1) ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ извършва възложените оценки със свои сили и средства, за своя сметка, чрез използване на подходи и методи на оценяване, които са международно признати, допустими или предвидени от българското законодателство, съгласувани с утвърдените стандарти за оценяване в Република България и съобразени с особеностите на местния пазар.

(2) Оценките се изготвят при използване на минимум два метода от следните: Метод на сравнимите продажби –пазарни аналози; метод на вещната стойност; Метод на приходната стойност; методи, които отчитат предвиденото застрояване при оценка на незастроени имоти, като оценката се съобразява и с максимално допустимото застрояване съгласно ЗУТ и с категорията на административно териториалната единица (по смисъла на ЗАТУРБ) и зоната, в която попада оценяваният недвижим имот.

(3) При наличие на сравнима пазарна информация задължително се изготвя оценка по метода на сравнимите продажби.,

(4) В оценката задължително се посочва срок на валидност съобразно състоянието и динамиката на пазара, но не повече от 6 месеца.

## **II. РЕД И СРОКОВЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ОЦЕНКИ**

Чл.3.(1) Задължението за извършване на конкретна оценка възниква за ИЗПЪЛНИТЕЛЯ от момента на внасяне от определените с възлагателните писма физически или юридически лица (наричани за краткост”третите лица”) на разноските по изготвянето на оценката или за извършване на актуализация на дадена вече оценка.

(2) Към възлагателното писмо ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ прилага необходимите за извършване на оценката документи – документи за собственост, актуален графичен материал, с указани точни площи и размери, становища за застрояване и др. специфични за всеки отделен случай, както и адрес и телефони за връзка с”третите лица”.

Чл.4. За всяка една оценка, ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ представя оценителски доклад в писмена форма.

Чл.5.(1) ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ изготвя оценителския доклад в следните срокове, считано от момента на внасяне от определените с възлагателните писма физически или юридически лица (”третите лица”) разноски по изготвянето на оценката:

(2). При оценка на недвижими имоти – урегулирани поземлени имоти, поземлени имоти, части – реални и идеални от тях, сгради - жилищни и нежилищни и части от тях, – реални или идеални, обекти – жилищни и нежилищни (ателиета, гаражи, паркоместа, магазини, складове и др.) и вещни права върху недвижими имоти и обекти, срочни и безсрочни - в срок **до 5 /пет/ работни дни** от внасянето на определените разноски от „третите лица” или от общината;

Чл.6. (1) ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ предава оценителския доклад в сроковете по чл. 5 на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

(2) За предаването на оценителския доклад се съставя приемо-предавателен протокол.

(3) Оценителският доклад по ал. 1 се изготвя на български език и се предава в два/три екземпляра, съобразно писмото за възлагане.

(4) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ може да се произнесе по оценителския доклад в срок от **7 /седем/ работни дни** от предаването му. В посочения срок, Възложителят има право:

1. Да изиска преработка на оценката;
2. Да възложи рецензиране;
3. Да отхвърли оценката.

(5) В случай, че ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ не се произнесе по представения оценителски доклад в срока по ал. 4, се счита че ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ е приел оценката.

(6) В случаите по ал. 4, т.т. 1, 2, 3 на настоящия член ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ писмено се мотивира.

(7) При преработка на оценката по вина на Изпълнителя, не се дължи допълнително възнаграждение, съгласно условията на Договора. При отхвърляне на оценката, ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ връща заплатеното възнаграждение.

(8) При предаването на преработен оценителски доклад, се съставя нов приемопредавателен протокол

### **III. ОТНОШЕНИЯ МЕЖДУ ИЗПЪЛНИТЕЛЯ И ТРЕТИТЕ ЛИЦА**

Чл.7. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ не е страна в отношенията между ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и „третите лица”.

Чл.8. За извършване на заявените оценки, ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ съдейства за осигуряване на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ на достъп до общинските имоти, като ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ незабавно уведомява ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в случай, че не е бил допуснат до тях.

Чл.9. „Третите лица” осигуряват на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ достъп до собствените им имоти, като ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ незабавно уведомява ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в случай, че не е бил допуснат до имотите на „третите лица”.

### **IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ**

Чл.10. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се задължава:

1. Да съдейства за осигуряване на достъп на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ до общинските имоти;
2. Да съдейства на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ при осъществяване на възложеното и за преодоляване на възникналите трудности, чрез провеждане на разговори и срещи с „третите лица”;
3. Да осигури адрес и телефони за връзка с „третите лица”.

Чл.11. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ има право :

1. Да получава в срок заявените оценки;
2. Да получава независими експертни оценки;
3. Да иска отчет за предприетите действия от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ и за хода на изпълнение на поръчката;
4. Мотивирано да изиска преработка или рецензиране на предадените оценки;
5. Мотивирано да отхвърля предадените оценки;

### **V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ**

Чл. 12. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава

1. Да изготвя в срок възложените оценки;
2. Да изготвя възложените оценки чрез лицензирани от Агенцията за приватизация оценители - негови служители или привлечени лица;
3. Да поема разходите по извършването на оценката;
4. Да информира ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ за хода на изпълнение на поръчката и за възникналите трудности.
5. При поискване от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да изготвя в срок преработена оценка;
6. В случаите на юридическо лице да представи списък на лицата - лицензирани оценители, на които ще възлага извършването на заявените от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ оценки и да актуализира същия при нужда.

Чл. 13. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ има право:

1. Да получава всички необходими документи за изготвяне на възложените оценки;

2. Да получава съдействие от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ при осъществяване на възложеното и за преодоляване на възникналите трудности;
3. Да получи достъп до имотите, обект на оценяване.

## **VI. ЦЕНИ И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ**

Чл.14. (1) За всяка извършена оценка, лицата по чл.1, ал.2, дължат на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ възнаграждение в размерите, посочени в Приложение № 1.

(2) Във възнагражденията по ал. 1 не е включен дължимият ДДС.

(3) При фактическа или друга сложност на наредена оценка, от която за ИЗПЪЛНИТЕЛЯ са възникнали по-големи разходи от обичайните, между лицата по чл. 1, ал.2 и ИЗПЪЛНИТЕЛЯ може да бъде договорено допълнително възнаграждение към дължимото възнаграждение по ал. 1.

(4) Допълнителното възнаграждение по предходната алинея не може да надвишава с повече от 20 % дължимото възнаграждение по ал. 1.

Чл.15. Възнаграждението по чл. 14 не се дължи, когато ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ е изпълнил частично възложеното. В този случай дължимото възнаграждение се определя със споразумение между ИЗПЪЛНИТЕЛЯ и лицата по чл.1,ал.2.

Чл.16. Възнаграждението по чл.14 се плаща от лицата по чл.1, ал.2 на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

Чл.17. (1) При възлагане на актуализация на изготвена оценка, поради изтекъл срок на валидност, се заплаща 30% от възнаграждението за съответната оценка.

(2) При възлагане на актуализация на изготвена оценка, поради изтекъл срок на валидност и при промяна в параметрите на оценявания обект или вещно право, се заплаща 50% от възнаграждението за съответната оценка.

(3) Актуализацията се извършва в сроковете по чл.6 от настоящия договор.

## **VII. САНКЦИИ**

Чл.18. (1) При непредаване на заявените оценки в сроковете по чл. 6, ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ дължи на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ неустойка за забавата в размер 1 % от дължимото възнаграждение за всеки ден на забавата, но не повече от 20 %.

(2) При предаване на заявените оценки със закъснение повече от 10 дни три пъти в рамките на един едногодишен период от действието на Договора, ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ след третото забавяне, дължи на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ неустойка за забавата в размер 50 % от дължимото възнаграждение, като в този случай ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ може да прекрати едностранно договора с писмено изявление, както и да откаже плащане на дължимото възнаграждение.

## **VIII. СРОК НА ДОГОВОРА И ПРЕКРАТЯВАНЕ**

Чл.19. (1) Настоящия договор се сключва за срок от една година.

(2) Договорът може да бъде прекратен по всяко време от всяка една от страните с двумесечно писмено предизвестие, отправено до насрещната страна.

(3) Договорът може да бъде прекратен по всяко време по взаимно писмено съгласие между страните.

Чл.20 (1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ може да прекрати договора без предизвестие с едностранно писмено изявление на основание и при условията на чл. 19, ал. 2 от договора., или при нарушение на клаузите за конфиденциалност, уговорени в настоящия договор.

## **IX. КОНФИДЕНЦИАЛНОСТ**

Чл.21 (1) ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава, без изричното писмено съгласие на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, да не разгласява пред трети лица данни и обстоятелства, свързани с ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и „третите лица”, които са станали известни на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ или на неговите служители при и по повод извършването на възложените оценки или в резултат на породилите се с настоящия договор отношения, както и съдържанието на настоящия договор.

(2) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се задължава, без изричното писмено съгласие на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ, да не разгласява пред трети лица обстоятелствата свързани с ИЗПЪЛНИТЕЛЯ или неговите служители, които са станали известни на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ или на неговите служители в резултат на породилите се с настоящия договор отношения.

## **X. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

Чл.22 Настоящият договор влиза в сила от датата на сключването му.

Чл.23. (1) При сключване на Договора, ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ(в случаите на юридическо лице) представя списък на лицата - лицензирани оценители, на които ще възлага извършването на заявените от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ оценки.

(2) ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ представя копие от издадената му лицензия.

Чл.24. (1) Възложените по настоящия договор оценки се извършват в съответствие с действащите нормативни актове регламентиращи дейността по оценяването и съгласно методите, посочени в настоящия договор.

(2) Оценка, съответно оценителските доклади, изготвени по силата на настоящия договор са собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

Чл.25. Неразделна част от настоящия договор е Приложение № 1

Чл.26. Всички изменения и допълнения към настоящия Договор и Приложенията към него се извършват само с писмено съгласие на двете страни.

Чл.27. Всички спорове във връзка с тълкуването изпълнението и прекратяването на настоящия договор се решават с преговори между страните, при непостигане на съгласие спорът се отнася пред компетентния български съд и се разглежда по реда на ГПК.

Чл.28. За неуредените с настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на действащото българско законодателство.

**ЗА ОБЩИНА САМОКОВ:**

**ЗА :.....**

Приложение №2 към Наредба №4

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА  
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

Днес ..... в гр. .... между:

1. ОБЩИНА САМОКОВ, представлявана от ..... – Кмет с лична карта N ..... издадена на .....г. от МВР-София и ЕГН ..... наричана за краткост ПРОДАВАЧ от една страна и
2. .... представляван от..... с ЕГН ..... и л.к. №..... издадена на ..... г. от МВР-..... наричан по долу за краткост КУПУВАЧ от друга страна,  
на основание чл.19 от от Закона за задълженията и договорите, във връзка със Заповед № 01-...../.....20.... г. на Кмета на Община Самоков и Протокол от проведен на .....20....г. търг с явно наддаване се сключи настоящия договор.

Страните се споразумяха за следното:

**I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА**

**Чл.1.** ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли, а КУПУВАЧЪТ да купи в срока и при цената, договорена в настоящия договор, следния, собствен на ПРОДАВАЧА недвижим имот :....., актуван с Акт за частна общинска собственост № ...../20....г., вписан в служба по вписванията.

**II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ**

**Чл.2.**КУПУВАЧЪТ се задължава да закупи, а ПРОДАВАЧЪТ да продаде, описания в чл.1. от договора недвижими имот за ПРОДАЖНА ЦЕНА в размер на ..... лв. без ДДС, а с включено ДДС в размер на.....лв., която е окончателна и не подлежи на предоговаряне /извън случаите по чл.13.2/ и КУПУВАЧЪТ ще я изплати на ПРОДАВАЧА изцяло по следната схема:

**2.1.**В деня на сключване на настоящия договор, КУПУВАЧЪТ заплаща на ПРОДАВАЧА авансово задатък в размер на .....% , представляващи сумата от .....лв. без ДДС, а с включено ДДС, в размер на .....лв., като към датата и с факта на подписването на Предварителния договор удостоверява, че тази сума е реално платена и напълно получена от ПРОДАВАЧА.

**2.2.** Остатъкът от продажната цена, в размер на ..... лв. КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати на ПРОДАВАЧА, с едномесечни вноски в размер на .....лв. без ДДС, а с включено ДДС в размер на ..... лв., внасяни до 15-то число на месеца.

**2.3.** Настоящият предварителен договор има силата на разписка.



**Чл.3.** Остатъкът от продажната цена следва да бъде изплатен изцяло в деня на сключване на окончателен договор за покупко-продажба на имота.

**Чл.4.** В деня на сключване на окончателен договор за покупко-продажба на имота КУПУВАЧЪТ следва да заплати:..... % по ЗМДТ и .....% режийни разноски по сметка на ПРОДАВАЧА начислени върху продажната цена.

### **III. СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР.**

**Чл.5.(1)** Страните се задължават да сключат окончателен договор за покупко-продажба на имота, описан в чл.1 в срок до ..... считано от датата на подписването на настоящия договор за покупко-продажба.

**(2)** Всички разноски, съпровождащи сключването и вписването на окончателния договор за покупко-продажба са за сметка на КУПУВАЧА.

### **IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПРОДАВАЧА**

**Чл.6.** ПРОДАВАЧЪТ се задължава:

**6.1.** Да предаде на КУПУВАЧА владението на недвижимия имот веднага след подписване на настоящия договор, за което се съставя Приемо-предавателен протокол.

**6.2.** Да предостави на КУПУВАЧА преди оформянето на сделката с окончателен договор за покупко-продажба всички документи, установяващи правото му на собственост върху недвижимия имот, предмет на покупко-продажбата и изпълнението на особените изисквания на закона, а именно: - Акт за собственост; Схема на обекта; Данъчна оценка на имота.

**6.3.** След сключване на настоящия предварителен договор и до окончателното изповядване на сделката да не сключва други предварителни договори за покупко-продажба на описания в чл.1 имот, да не прехвърля имота на други лица, както и да не го обременява с никакви тежести.

**Чл.7.** ПРОДАВАЧЪТ декларира, че притежава изцяло и в пълен обем правото на собственост върху недвижимия имот, предмет на предварителния договор, описан в чл.1 от договора; че имотът не е обременен с вещни тежести/ипотеки, възбрани и др./; че върху него не са учредени вещни права в полза на трети лица; че за същия няма вписани иски молби; че няма висящи съдебни спорове и изпълнителни дела; че не е предмет на реституционни претенции; на други предварителни договори за покупко-продажба, на договори за наем; че представените от него документи са автентични и с вярно съдържание и че няма други документи, касаещи правото на собственост върху продаваемия недвижим имот, както и, че не са налице, каквито и да било обстоятелства, които да доведат до пълна или частична евикция на КУПУВАЧА по този имот.

**Чл.8.** ПРОДАВАЧЪТ има право да иска сключването на окончателен договор за покупко-продажба на недвижимия имот, подробно описан в чл.1. от този договор, в срока и при цената, договорена с настоящия договор.

**Чл.9.** При неизпълнение от страна на КУПУВАЧА на задълженията по чл.2, както и при неплащане на две поредни месечни вноски от този договор, ПРОДАВАЧЪТ има право да прекрати договора с едностранно изявление до КУПУВАЧА по предварителния договор, като задържи внесените авансово задатък и внесените месечни вноски.

**чл.10.** ПРОДАВАЧЪТ имат право да получи договорените неустойки при закъснение в плащането и при разваляне на договора.

**чл.11.** При предсрочно прекратяване на договора или неговото разваляне ПРОДАВАЧЪТ придобива безвъзмездно всички извършени от КУПУВАЧА подобрения в имота.

## **V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КУПУВАЧА**

**Чл.12.**КУПУВАЧЪТ се задължава:

**12.1.**Да закупи недвижимия имот, подробно описан в чл.1 от настоящия договор, в срока, при цената и при условията, договорени с настоящия договор.

**12.2.**Да заплати на ПРОДАВАЧА продажната цена, по начина и в сроковете, договорени с този предварителен договор, като неплащането на две поредни месечни вноски е основание за прекратяване на настоящия договор.

**12.3.**Да заплати на КУПУВАЧА дължимите неустойки.

**12.4.**Да използва описания в чл.1 имот съобразно предназначението му.

**12.5.**Да заплаща по сметката на ПРОДАВАЧА дължимия местен данък и такса битови отпадъци в регламентирания срок.

**12.6.**Да заплаща ежемесечно разходите за електроенергия, топлоенергия, вода и др., като открие собствени партии на основание настоящия предварителен договор.

**12.7.** Да поддържа с грижата на добър стопанин имота описан в чл.1, като спазва нормативните изисквания свързани с пожарната безопасност, чистота, санитарните правила и норми и др.

**12.8.**Да сключи в полза на ПРОДАВАЧА застраховка на имота описан в чл.1 при бедствия и аварии за срок до сключването на окончателния договор за покупко-продажба.

**12.9.**Да извършва за своя сметка текущия ремонт и необходимите подобрения в имота описан в чл.1.

**12.10.**Да не извършва преустройства в имота описан в чл.1 без съгласието на ПРОДАВАЧА и издадени надлежни документи.

**12.11.**При прекратяване на договора да заплати на ПРОДАВАЧА в троен размер стойността на липсващото имущество, както и причинени вреди съгласно приемо-предавателен протокол.

**12.12.**При прекратяване на договора в едномесечен срок от датата на прекратяване да освободи имота и го предаде на КУПУВАЧА с приемо-предавателен протокол.

**Чл.13.** КУПУВАЧЪТ има право:

**13.1.**Да иска сключването на окончателен договор за покупко-продажба на недвижимия имот на уговорената между страните дата, след изпълнение на задълженията му по чл.2 от настоящия договор.

**13.2.**Във всеки един момент на действие на настоящия договор да иска предварително изкупуване на имота предмет на договора чрез заплащане на цената изцяло. В този случай Купувачът ползва отстъпка съответстваща на %-та оскъпяване за неплатената част от цената.

**13.3.**Да получи владението на датата, уговорена между страните.

**13.4.**Да получи всички документи, съгласно условията на чл.6.2. от този предварителен договор.

**чл.14.(1)**При смърт на КУПУВАЧА, наследниците поемат неговите задължения, като при отказ от тяхна страна, действието на настоящия договор се прекратява и изплатените суми не се възстановяват.

**(2)** Ако КУПУВАЧЪТ е юридическо лице и по време на действие на предварителния договор същото бъде прекратено, ликвидирано, обявено в несъстоятелност или прехвърлено и във всички останали случаи когато спре да съществува, то правата по настоящия договор могат да бъдат прехвърлени на правопримниците му. При отказ от тяхна страна договорът се

прекратява, като в този случай внесената част от цената до момента на прекратяването остава за ПРОДАВАЧА и не се връща.

**чл.15.** При прекратяване на договора поради неизпълнение от страна на КУПУВАЧА, внесенят авансово задатък и внесените месечни вноски остават за ПРОДАВАЧА, като КУПУВАЧЪТ се задължава да му възстанови всички виновно причинени вреди и пропуснати ползи, които са пряка и непосредствена последица от неизпълнението на този договор.

## **VI. ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ**

**Чл.16.** ПРОДАВАЧЪТ има право да задържи авансовата сума получена по чл.2, както и внесените месечни суми по настоящия предварителен договор, в случай на виновно неизпълнение на задълженията по предварителния договор от страна на КУПУВАЧА.

**Чл.17.1** КУПУВАЧЪТ дължи неустойка (лихва) в размер на 1% за всеки ден закъснение върху дължимата сума по чл.2.2.

**17.2.** Плащането на неустойките (лихвите) по предходната алинея не освобождава КУПУВАЧЪТ от задължението му по чл.2.2, като за ПРОДАВАЧЪТ възниква правото да развали настоящия договор при неизпълнение на договорното задължение по чл.2.2 при неплащане на две поредни месечни вноски от този договор.

## **VII. ДЕЙСТВИЕ НА ДОГОВОРА. СПОРОВЕ. ПРЕКРАТЯВАНЕ**

**чл.18.** Настоящият договор влиза в сила от момента на подписването му от страните.

**чл.19.** От този момент той произвежда своето правно действие за всички поети от страните задължения по него.

**Чл.20.** Всяка от страните, която е изпълнила своите задължения по договора има право да иска обявяването на настоящия предварителен договор за окончателен на основание чл. 19 от ЗЗД, при неспазване на срока за сключването на окончателния договор.

**чл.21.** Договорът се прекратява:

**21.1.** С изтичане на срока на действие и сключване на окончателен договор.

**21.2.** Едностранно от ПРОДАВАЧЪТ с изявление до КУПУВАЧА при неизпълнение от страна на КУПУВАЧА на поетите договорни задължения, като в този случаи внесената част от цената до момента на прекратяването остава за ПРОДАВАЧА и не се връща.

**21.3.** Едностранно от КУПУВАЧА с едномесечно писмено предизвестие до ПРОДАВАЧА, като в този случай внесената част от цената до момента на прекратяването остава за ПРОДАВАЧА и не се връща.

**21.4** При смърт на КУПУВАЧА-физическо лице или ЕТ и отказ на наследниците да поемат неговите задължения, като в този случай внесената част от цената до момента на прекратяването остава за ПРОДАВАЧА и не се връща.

**21.5.** Ако КУПУВАЧЪТ е юридическо лице във всички случаи на прекратяване на юридическото лице, неговото преобразуване, продажба на търговското му предприятие - при отказ от страна на правопримниците му, като в този случай внесената част от цената до момента на прекратяването остава за ПРОДАВАЧА и не се връща.

**Чл.22.** За всички неуредени в настоящия предварителен договор въпроси се прилагат разпоредбите на Закона за задълженията и договорите и българското гражданско законодателство.

## **VIII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.23.** При прекратяване или преобразуване на някоя от страните, нейните правоприменници встъпват в правата и задълженията им при условията на този договор.

**чл.24.** Всички съобщения между страните, свързани с изпълнението на настоящия договор са валидни, ако са направени в писмена форма и подписани от упълномощени представители на двете страни.

**чл.25.** За валидни адреси за приемане и изпращане на съобщения, свързани с настоящия договор , се приемат:

**За Продавача:**

гр.Самоков  
ул."Македония" № 34

**За Купувача:**

гр.Самоков

Настоящият предварителен договор се изготви и подписа в два еднообразни екземпляра - по един за всяка от страните.

**ПРОДАВАЧ:**  
за ОБЩИНА САМОКОВ - Кмет

**За КУПУВАЧ:**

Председател на ОбС:/п/  
/Мая Христева/