



ОБЩИНА АЛФАТАР, ОБЛАСТ СИЛИСТРА

7570, гр. Алфатар, ул. Йордан Петров № 6

Тел-централата: 086/811-610

Общински Съвет гр. Алфатар

Вх./Изм. № 372

Дата: 14.11.2025 г.

Община АЛФАТАР

Вх./Изм. № 238

Дата: 13.11.2025

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. АЛФАТАР

2

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ Д-Р ЯНКА СТОЯНОВА ГОСПОДИНОВА – КМЕТ НА ОБЩИНА АЛФАТАР

ОТНОСНО: отдаване под наем на имоти от ОПФ в неурбанизираната територия на с. Алеково чрез публичен търг или без търг – като неизползвани имоти две и повече години

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В общината постъпи и заявление с Вх. №2038/06.11.2025 г. от В. В. от гр. Т. с искане да наеме поземлени имоти от ОПФ, както следва:

1. част от ПИ №00240.8.119 по КККР за неурбанизираната територия на с. Алеково с площ 13,048 дка, НТП За друг вид застрояване, от която иска да наем обработваемата част – 3,500 дка

2. част от ПИ №00240.8.120 по КККР за неурбанизираната територия на с. Алеково с площ 9,539 дка, НТП За друг вид застрояване, от която иска да наем обработваемата част с 5,000 дка.

3. част от ПИ №00240.8.129 по КККР за неурбанизираната територия на с. Алеково с площ 4,509 дка, НТП За друг вид застрояване, от която иска да наем обработваемата част – 3,500 дка.

4. част от ПИ №00240.11.188 по КККР за неурбанизираната територия на с. Алеково с площ 7,836 дка, НТП Изоставено трайно насаждение – 2,800 дка.

Искането е за наемане на имотите за земеделско ползване за срок от 10 г. с цел изхранване на селскостопански животни.

Горепосочените имоти са частна общинска собственост (ЧОС) на община Алфатар със следните характеристики:

1. Поземлен имот с идентификатор 00240.8.119 по КККР за неурбанизираната територия на с. Алеково с площ 13 048 кв.м, НТП За друг вид застрояване, местност До селото, номер по предходен план 000119. За имота е съставен АОС(ч) №310 от 30.07.2018 г.

2. Поземлен имот с идентификатор 00240.8.120 по КККР за неурбанизираната територия на с. Алеково с площ 9 539 кв.м, НТП За друг вид застрояване, местност До селото, номер по предходен план 000120. За имота е съставен АОС(ч) №311 от 30.07.2018 г.

3. Поземлен имот с идентификатор 00240.8.129 по КККР за неурбанизираната територия на с. Алеково с площ 4 509 кв.м, НТП За друг вид застрояване, местност До селото, номер по предходен план 000129. За имота е съставен АОС(ч) №312 от 30.07.2018 г.

4. Поземлен имот с идентификатор 00240.11.188 по КККР за неурбанизираната територия на с. Алеково с площ 7,836 кв.м, НТП Изоставено трайно насаждение, местност Кърчънлък, номер по предходен план 000188. За имота е съставен АОС(ч) №294 от 20.06.2018 г.

С решение №196 по протокол 22/30.06.2025 г. на Общински съвет Алфатар са определени земите от общинския поземлен фонд на община Алфатар, предвидени за отдаване под наем през 2025 г. - чрез публичен търг. Всички горепосочени имоти са включени в списъка на имотите, предвидени за отдаване чрез публичен търг и респективно са добавени в

годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с имоти на община Алфатар през 2025 г. В изпълнение на решението, със заповед на кмета на общината е обявен публичен търг с тайно наддаване, проведен 29.07.2025 г. За посочените имоти няма подадени заявления за ползване под наем.

След извършена служебна проверка в общината се установи, че въпреки че са включени в процедура по отдаване под наем чрез публичен търг - няма сключвани договори за предоставяне на горепосочените имоти под наем през предходните две и повече години. Към настоящия момент трите имота в масив 8 са свободни и попада в хипотезата на имоти „които не са били използвани две и повече години“.

За част от имот № 00240.11.188 с площ 106 кв.м е сключен договор със ЗК „Безмер“ за ползване на земи по чл.37в, ал.10 от ЗСПЗЗ през стопанската 2024-2025 г. на основание издадена заповед от директора на ОД „Земеделие“ Силистра за разпределение на масивите за ползване в землище с.Алеково през 2024-2025 г. След извършена справка със ОСЗ е установено, че имотът е включен в проекта на споразумение за разпределение на земеделските земи за ползване в землището на с.Алеково като земя по чл.37в, ал.10 от ЗСПЗЗ. Предвид това и с цел да не се допусне дублиране на договори за наем на един и същ имот, следва да се счита, че поземлен имот № 00240.11.188 не е свободен и не може да бъде включен в процедура по ново отдаване под наем.

При анализ на причините за липсата на интерес за наемане и обработване на горепосочените имоти в масив 8, местност До селото се очертават няколко фактора:

- Поземлен имот № 00240.8.119 и № №00240.8.120 са съседни имоти със сравнително добра площ – 13,048 дка първи и 9,539 дка втория, но от една има доста голяма необработваема част в самите имоти, а от друга – на юг, запад и изток граничат с частни имоти – дворни места с жилищни сгради, а на север с дървесни видове и пресечен, недостъпен терен. Затруднен е достъпът на техника за обработване до имотите, извършване на сезонните земеделски дейности.

- Поземлен имот № 00240.8.129 също граничи – на юг, запад и изток граничат с частни имоти – дворни места с жилищни сгради, а на север с дървесни видове и пресечен, недостъпен терен. Затруднен е достъпът на техника за обработване до имота, извършване на сезонните земеделски дейности.

- Фактор е и самият статут на имотите по КККР за неурбанизираната територия на с.Алеково. Имотите попадат в територия с трайно предназначение: Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване. Земеделските стопани, които ги наемат не могат да ги чертаят и да получават субсидия за ползването им. В същото време в тези имоти няма забрана за строителство и могат да се ползват за изграждане на стопански и/или промишлени сгради, складове, работилници и др. Проблемът с двойствения статут на имотите ще се реши в близко бъдеще – при одобряване на кадастрална карта на урбанизираната територия на с. Алеково /която в момента се изработва/.

В конкретния случай кандидатът, който желае да ги наеме не е земеделски стопанин и няма да разчита на субсидия.

Съгласно чл.24а, ал.5 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) *„отдаването под наем на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите по ал. 6, т. 4, под наем или аренда се извършва чрез търг при условия и по ред, определен от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг се сключва договор за наем или аренда. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години.“*

Съгласно чл.24а, ал. 6, т.2 от ЗСПЗЗ *„земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг: когато не са били използвани две или повече стопански години“*

3. в случаите по чл. 37в, ал. 10;

4. на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, когато земите са пасища, мери или ливади;

5. в други случаи, определени в закон.

Съгласно чл.78, ал.5, т.2 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост на община Алфатар /НРПУРИВОС/, ежегодно общинският съвет определя с решение земите от общинския поземлен фонд, които *могат да се отдават под наем без търг или конкурс: 1.когато са заети с трайни насаждения; 2.когато не са били използвани две или повече стопански години*, които могат да се отдават под наем през предстоящата стопанска година, по цени определени в чл.77 от наредбата.

Земите по т.1 и т.2 могат да се отдават под наем за срок до десет години.

Със заповед №РД-46-52/04.03.2025 г. на Министъра на земеделието, обн. ДВ бр. 21/14.03.2025 г. /Приложение № 2/ е определена началната тръжна цена при предоставяне под наем или аренда на земи от държавния поземлен фонд за стопанската 2025-2026 г. за отглеждане на зеленчуци, едногодишни полски култури и многогодишни фуражни култури – житни, бобови и техните смеси. **За държавния поземлен фонд на територията на община Алфатар, началната тръжна цена е в размер на 72,00 (Седемдесет и два) лева за 1 декар.** По тази цена следва да се определи и цената при отдаване на имоти от ОПФ на община Алфатар, в съответствие с чл.77 от НРПУРИВОС на община Алфатар.

Във връзка с подаденото заявлението от заинтересованото лице с искане да ползва под наем на общински имоти за срок от 5 (пет) години считам, че има два варианта за решение на Общински съвет Алфатар.

1.Имотите да бъдат предоставени под наем - без търг, по реда на чл. 24а, ал. 6, т.2 от ЗСПЗЗ, чл.8, ал.1-2 от ЗОС, чл.78, ал.5, т.2 от НРПУРИВОС на община Алфатар, на основание решение на ОбС Алфатар и след проверка за съответствие на кандидатите за наематели с изискванията за сключване на договор за наем на имоти - общинска собственост: липса на задължения към общината и държавата.

Мотиви в подкрепа на решението:

- няма друга алтернатива за добро управление и стопанисване на имотите – разположени са на терен, при който е крайно затруднен достъпът на техника за обработването им - извършване на сезонните земеделски дейности, граничат с частни имоти – застроени дворни места и недостъпен, пресече терен;

- постъпване на приходи в общината от управление на общински имоти, от които до момента не са реализирани приходи.

Процедурата ще отнеме между 25 и 30 дни от влизане в сила на решението на ОбС Алфатар до сключване на договор за наем, вкл. обявяване на процедурата със заповед на кмета на общината, проверка на постъпилите заявления от комисия, проверка за съответствие на кандидатите с изискванията за сключване на договори за наем на имоти от ОПФ, представяне на протокол за резултатите, издаване на заповед на кмета на общината за обявяване на резултатите и условията за сключване на договор и др. – до сключване на договор за наем, проверка от нотариус и нотариалната заверка на подписите и съдържанието.!

2.Имотите да бъдат предоставени чрез публичен търг, по реда на чл. 24а, ал. 5, от ЗСПЗЗ, чл.8, ал.1-2 от ЗОС, чл.78, ал.5, т.2 от НРПУРИВОС на община Алфатар, на основание решение на ОбС Алфатар, заповед на кмета на общината за обявяване на публичен търг, провеждане на такъв, обявяване на резултатите и след проверка за съответствие на

определения наемател с изискванията за сключване на договор за наем на общинска собственост - липса на задължения към общината и държавата.

Процедурата ще отнеме между 50 и 60 дни от влизане в сила на решението на ОбС Алфатар до евентуално сключване на договор за наем, ако бъде подадено заявление за участие в търга и няма пречки за сключване на договор!

Във връзка с горепосоченото, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.24а, ал.5 и ал.6, т.2 от ЗСПЗЗ, чл.8, ал.1 и ал.2 от ЗОС, чл.76, чл.77, чл.78, ал.1, т.2 и ал.2 и чл.81, ал.1-3 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост, съгласно заповед №РД-46-52/ 04.03.2025 г. на Министъра на земеделието, обн. ДВ, бр. 21/ 14.03.2025 г. за определяне на началната тръжна цена при предоставяне под наем или аренда на земи от ДПФ през стопанската 2025-2026 г. и във връзка с постъпило заявление с Вх. №2038/06.11.2025 г. от В В предлагам Общински съвет Алфатар да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. Да се проведе процедура по отдаване под наем на имотите:

≠ Вариант 1

1. Да се проведе публичен търг с/явно/тайно/ наддаване, по реда на глава Седма от НРПУРИВОС, в съответствие с чл.24а, ал.5 от ЗСПЗЗ за отдаване под наем на имоти от общинския поземлен фонд на община Алфатар, както следва:

| № по ред | Кад. N на поземления имот | Землище | Местност | НТП | Кат. | Площ (дка) | Отдава на площ (дка) | Начална тръжна цена | | Депозит за участие в търга - 20 % от нач. тръж. цена | | АОС № и дата на съставяне | |
|---------------|---------------------------|---------|-----------|--------------------|------|------------|----------------------|---------------------|---------------------------------|--|-----------------|---------------------------|--|
| | | | | | | | | 9/к.8* 72/ | 36.81 EURO/ дка (EURO) | (лева) | (EURO) | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9/к.8* 72/ | 10/к.8* 36.81 | 11/к.9* 20% | 12/к.10 *20% | 13 | |
| 1 | част от 00240.8.119 | Алеково | До селото | За друг вид застр. | | 13.048 | 3.500 | 252.00 | 128,85 | 50.40 | 25.77 | 310/30.07.18 | |
| 2 | част от 00240.8.120 | Алеково | До селото | За друг вид застр. | | 9.359 | 5.00 | 360.00 | 184,07 | 72.00 | 36.81 | 311/30.07.18 | |
| 3 | Част от 00240.8.129 | Алеково | До селото | За друг вид застр. | | 4.509 | 3.500 | 252.00 | 128,85 | 50.4 | 25.77 | 312/30.07.18 | |
| ВСИЧКО | | | | | | | 12.000 | 864.00 | 441,76 | 172.80 | | | |

2. Цел на предоставяне: отглеждане на едногодишни земеделски култури.

3. Срок на предоставяне: (до 10 г.)

При срок, по-кратък от 10 г., ползването на имота може да бъде удължено, при условията на чл.81 от Наредба за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост на Община Алфатар, до максимален срок – 10 г.

4. Специфични изисквания към участниците в търга, съгласно чл.107 от НРПУРИВОС: физически лица, земеделски стопани, еднолични търговци и търговски дружества, земеделски кооперации. Ако са регистрирани като земеделски стопани (ЗС) или земеделски производители (ЗП), вкл. и за отглеждане на селскостопански животни - да имат заверка за регистрация за текущата година; ако са регистрирани по ТЗ – да не са лишени от

право да упражняват търговска дейност, да не са обявени и да не са в производство по обявяване на несъстоятелност; да не са в производство по ликвидация; да нямат парични задължения към държавата и към община Алфатар, да нямат задължения за ползване на земи по чл.37в, ал.10 и ал.16 от ЗСПЗЗ; да нямат прекратени договори за ползване на земи от ОПФ, поради неиздължаване на парични задължения и да нямат просрочени задължения към ДФ „Земеделие“ и ОД „Земеделие“ Силистра; да нямат задължения по чл.34, ал.1-ал.6 от ЗСПЗЗ.

5. Началната тръжна цена да бъде в размер на 72,00 лв/ 36,81 EURO за 1 дка /при курс 1,95583 лв. за 1 EURO/. Определена е по имоти в колона №9 и №10 на таблицата по т.1.

6. Депозитът за участие в търга да бъде 20 на сто от началната тръжна цена. Определена е по имоти в колона №11 и №12 /при курс 1,95583 лв. за 1 EURO/ на таблицата по т.1.

7. При явен търг – размерът на стъпката за наддаване да бъде на сто (от 1 до 10 на сто) от началната тръжна цена за имотите.

8. Определя - общински съветник при ОбС Алфатар за участие в комисия по провеждане на публичния търг.

≠ Вариант 2

1. Да се проведе процедура по реда на чл.24а, ал.6, т.2 от ЗСПЗЗ за предоставяне под наем, без търг, на имоти от ОПФ, неизползвани две и повече години, както следва:

| № по ред | Кад. N на поземления имот | Землище | Местност | НТП | Кат. | Площ (дка) | Отдава на площ (дка) | Годишна наемна цена | | АОС № и дата на съставяне |
|---------------|---------------------------|---------|-----------|--------------------|------|------------|----------------------|---------------------|------------------------|---------------------------|
| | | | | | | | | лв/дка (лева) | 36.81 EURO/ дка (EURO) | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9/к.8* 72/ | 10/к.8* 36.81 | 11 |
| 1 | част от 00240.8.119 | Алеково | До селото | За друг вид застр. | | 13.048 | 3.500 | 252.00 | 128.85 | 310/30.07.18 |
| 2 | част от 00240.8.120 | Алеково | До селото | За друг вид застр. | | 9.359 | 5.00 | 360.00 | 184.07 | 311/30.07.18 |
| 3 | Част от 00240.8.129 | Алеково | До селото | За друг вид застр. | | 4.509 | 3.500 | 252.00 | 128.85 | 312/30.07.18 |
| ВСИЧКО | | | | | | | 12.000 | 864.00 | 441.76 | |

2. Цел на предоставяне: отглеждане на едногодишни земеделски култури.

3.2. Срок на предоставяне: (до 10 г.)

При срок, по-кратък от 10 г., ползването на имотите може да бъде удължено, при условията на чл.81 от Наредба за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост на Община Алфатар, до максимален срок – 10 г.

3.3. Специфични изисквания към наемателите на имоти от ОПФ - физически лица, земеделски стопани (ЗС) или земеделски производители (ЗП), еднолични търговци и търговски дружества, земеделски кооперации, които нямат парични задължения към държавата и към община Алфатар, нямат задължения за ползване на земи по чл.37в, ал.10 и ал.16 от ЗСПЗЗ; нямат прекратени договори за ползване на земи от ОПФ, поради неиздължаване на парични задължения и нямат просрочени задължения към ДФ „Земеделие“ и ОД „Земеделие“ Силистра; нямат задължения по чл.34, ал.1-ал.6 от ЗСПЗЗ. Ако са

e-mail: obshtina_alfatar@abv.bg; www.alfatar.org

регистрирани по ТЗ – да не са лишени от право да упражняват търговска дейност, да не са обявени и да не са в производство по обявяване на несъстоятелност; да не са в производство по ликвидация;

3.4. Годишната наемна цена да бъде в размер в размер на 72,00 лв/ 36,81 EURO за 1 дка /при курс 1,95583 лв. за 1 EURO/. Определена е по имоти в колона №9 и №10 на таблицата по т.1.

При подаване на заявление за ползване на част от имота – дължимият наем да се преизчислява в съответствие с исканата площ.

3.5. При подаване на заявления от двама и повече участника, които желаят да наемат един и същ имот– да бъде проведен публичен търг с явно наддаване между тях с начална тръжна цена – определената годишна наемна цена по имоти по т.3.4.

4. Възлага на кмета на общината дейностите по изпълнение на решението:

4.1. Да издава заповеди и да сключва договори с лицата, които отговарят на специфичните изисквания за наематели на имоти от общинския поземлен фонд.

4.2. Да издава заповеди за ежегодно увеличение на годишната наемна цена за имотите с процента на инфлация, определен от НСИ (по индекса на инфлация на потребителските цени), за период от 12 месеца, когато е над 101% и да подготвя анекси.

4.3. Да сключва споразумения (анекси) за удължаване на срока на договорите за наем на земи от ОПФ, при условията на чл.81 от НРПУРИВОС на Община Алфатар и/или при сключен договор за срок по-кратък от 10 г.

5. На основание чл. 60 от Административно-процесуалния кодекс допуска предварително изпълнение на решението с мотива: от закъснение на изпълнението може да последва вреда за общината и лицата, желаещи да наемат имоти от общинския поземлен фонд, във връзка с това, че новата стопанска година започна на 01.10.2025 г. и има специфични агро-земеделски дейности, които следва да се изпълнят в началото на стопанската година /обработка, сеитба и др./. Вредата за общината може да бъде при отказ за сключване на договор, поради закъснение и забавяне на сроковете за обявяване на процедура, проверки за съответствие на кандидата и сключване на договор, в резултат на което няма да постъпят приходи в общинския бюджет за настоящата календарна година и няма да има устойчивост в процеса на управление на конкретните имоти от общинския поземлен фонд на община Алфатар.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Заявление с Вх. №2038/06.11.2025 г. от В В
2. Заповед №РД-46-52/04.03.2025 г. на Министъра на земеделието (препис).
3. Скица на имотите - 3 бр.

ВНАСЯ:

Д-Р ЯНКА ГОСПОДИНОВА
Кмет на Община Алфатар

Съгласувал:

адв. Пейчо Йовев

Юрист на общината

Изготвил:

Красимира Колева-Славова

Директор на Дирекция СА