



Изм. № 05-00-89/21.07.2025 г.

Вх. № 27-00-181/21.07.2025 г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
НИКОЛАЕВО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от инж. Константин Руйчев Костов – Кмет на Община Николаево

Относно: Предоставяне на земя от остатъчния поземлен фонд по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Представям на Вашето внимание предложение за извършване на замяна на земя частна общинска собственост с идентификатор по КККР на с. Нова махала **51888.84.1** с поземлени имоти, съставляващи земя по чл. 19 от ЗСПЗЗ с идентификатори по КККР на гр. Николаево **51648.37.111** и **51648.37.97**, съгласно разпоредбите на § 12, ал. 1, т. 2 от ЗР на Закона за подпомагане на земеделските производители при спазване на законодателството, което предвижда възможност за замяна на земи между община, физически или юридически лица, с оглед на повишаване на земеделския потенциал.

МОТИВИ:

Община Николаево е собственик на следните имоти :

1. Поземлен имот с идентификатор по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Нова махала**, община Николаево **51888.84.1** – частна общинска собственост с акт за ЧОС № 135 т.1 н.д.151 вх. рег.№ 274/22.01.2025 г., с НТП- нива; Трайно предназначение на територията –земеделска; категория – трета, **с площ от 32 616 кв.м.** в местност „Малък соргун“;

2. Поземлен имот с идентификатор по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Николаево**: **51648.37.111** – частна общинска собственост с акт за ЧОС № 83 т.2 н.д.312 вх. рег.№ 556/03.02.2025 г., с НТП- за друг вид застрояване; Трайно предназначение на територията –земеделска; категория – пета, **с площ от 21 505 кв.м.** ;

3. Поземлен имот с идентификатор по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Николаево: **51648.37.97** - публична общинска собственост с акт за ПОС № 137 т.1 н.д. 153 вх. рег.№ 276/22.01.2025 г., с НТП- пасище; Трайно предназначение на територията –земеделска; категория – трета, **с площ от 5 259 кв.м.** ;

Правото на собственост върху поземлени имоти с идентификатори по КККР на град Николаево , община Николаево, обл. Стара Загора **51648.37.111** и **51648.37.97** **не е възстановено**. Понастоящем те са общинска собственост на основание чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), тъй като след влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници, земите- правото на собственост върху които не е възстановено, стават общинска собственост. В този смисъл, поземлени имоти с идентификатори по КККР на град Николаево: **51648.37.97** и **51648.37.111** са част от остатъчния поземлен фонд и се стопанисват и управляват от Община Николаево.

За Община Николаево има влязъл в сила и действащ ОУП, одобрен с решение на **346/29.11.2018 г.** с протокол № 44 на Общински съвет Николаево. Съгласно ОУП поземлен имот с идентификатор по КККР на гр. Николаево **ПИ 51648.37.111** попада в жилищна устройствена зона.

За поземлен имот с идентификатор по КККР на гр. Николаево **51648.37.97** е изработено, одобрено и влязло в сила изменение на ОУП с решение на Общински съвет Николаево **№ 182/29.04.2025 г.**, като за имота е отредена жилищна устройствена зона за социални жилища с малка височина на застрояването „Жм“. За **ПИ 51648.37.97** е предвидена жилищна устройствена зона за социални жилища с малка височина на застрояването „Жм“, която се устройва с последващ специализиран ПУП и при следните пределно допустими устройствени параметри: Височина на застрояване – макс. 10м; плътност на застрояване (Пл); макс 60%; интензивност на застрояване (Кинт): макс. 1,2; озеленена площ (Позел.) мин. 40% като 1/2 е с дървесна растителност

Община Николаево е с инвестиционно намерение, взето с **Решение №295**, от заседание на Общински съвет Николаево проведено на **30.11.2021 г.** с протокол **№30** да разшири строителните граници на град Николаево, по-точно кв. „Възраждане“. Това се налага за решаване на проблема с жилищните нужди на ромското население в град Николаево. За осъществяване на това намерение се провежда процедура за **промяна предназначението на земеделската земя за ПИ с идентификатори по КККР на града :51648.37.111 и 51648.37.97(с обща площ 26,764 дка) за неземеделски нужди**. За целта земята не трябва да е по чл.19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), те трябва да бъдат заменени със земеделска земя, частна общинска собственост на община Николаево, като за такава бе определена земеделска земя с идентификатор по КККР на с. Нова махала, общ. Николаево: **51888.84.1. – с площ от 32 616 кв.м.**

Това е възможно съгласно § 12, ал. 1, т.2 от Заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители, когато не са изчерпани земите от общинския поземлен фонд, разпоредителни сделки със земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ могат да се извършват след решение на Общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците и предоставяне на равностоен имот от общинския поземлен фонд по оценка, изготвена от независим оценител по реда на наредбата по чл. 36, ал. 2 ЗСПЗЗ. За целта бяха възложени **пазарни оценки на независим лицензиран оценител, вписан в публичен регистър на независимите оценители** инж. Евелена Михайлова Колева –сър Сертификат № 810100062/30.12.2010 г. и те са следните:

1. **ПИ с идентификатор 51648.37.97** в землището на гр. Николаево, с НТП –пасище; площ- **5,259 дка**, която е в размер на **9 128 лв.** (девет хиляди сто двадесет и осем лв.)

За сравнение **данъчната оценка** на имот **51648.37.97**, изготвена от служба „Местни данъци и такси“ към Общинска администрация Николаево във връзка с разпоредбата на чл. 41, ал.2, изр. второ от ЗОС, е в размер на **387,90 лв.** (триста осемдесет и седем лв., 90 ст.)

2. **ПИ с идентификатор 51648.37.111** в землището на гр. Николаево, с НТП – за друг вид застрояване; площ-**21,505 дка**, която е в размер на **36 525 лв.** (тридесет и шест хиляди петстотин двадесет и пет лева). За сравнение **данъчната оценка** на имот **51648.37.111**, изготвена от служба „Местни данъци и такси“ към Общинска администрация Николаево във връзка с разпоредбата на чл. 41, ал.2, изр. второ от ЗОС, е в размер на **2845,00 лв.** (две хиляди осемстотин четиридесет и пет лв.).

3. **ПИ с идентификатор 51888.84.1** в землището на село Нова махала, община Николаево, с НТП – нива; площ-32,616 дка, която е в размер на **48 578 лв.** (четиридесет и осем хиляди петстотин седемдесет и осем лева). За сравнение **данъчната оценка** на имот **51888.84.1**, изготвена от служба „Местни данъци и такси“ към Общинска администрация Николаево във връзка с разпоредбата на чл. 41, ал.2, изр. второ от ЗОС, е в размер на **4315,10 лв.** (четири хиляди триста и петнадесет лв. и 10 ст.)

Пазарните оценки на двата имота в **гр. Николаево** с идентификатори по КККР на града **51648.37.111 и 51648.37.97** възлизат общо на **45 653 лв.** (четиридесет и пет хиляди шестстотин

петдесет и три лв.), а пазарната оценка на поземлен имот в землището на село **Нова махала** с идентификатор **51888.84.1** е **48 578лв.** (четиридесет и осем хиляди петстотин седемдесет и осем лева), тоест за имотите е налице равнопоставеност по площ и стойност.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 и чл. 22 ЗМСМА и §12, ал.1 т.2 от Заключителни разпоредби към ЗИД на ЗПЗП (обн., ДВ, бр. 103 от 2020 г., в сила от 04.12.2020 г., изм. и доп., ДВ, бр. 23 от 2021 г., в сила от 01.09.2021 г.), предлагам Общинският съвет да приеме следното

РЕШЕНИЕ

1.Одобрява изготвените оценки от независим оценител по Закона за независимите оценители оценки по §12, ал. 1 т.2 от Заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители за равностойността между имоти с идентификатори по КККР на гр. Николаево **51648.37.97** и **51648.37.111** с **поземлен имот с идентификатор 51888.84.1** в землището на село **Нова махала**, както следва:

- **ПИ** с идентификатор по КККР на гр. Николаево **51648.37.97** - **9 128 лв.** (девет хиляди сто двадесет и осем лв.)
- **ПИ** с идентификатор по КККР на гр. Николаево **51648.37.111** - **36 525 лв.** (тридесет и шест хиляди петстотин двадесет и пет лева).
- **ПИ** с идентификатор по КККР на с. Нова махала **51888.84.1** - **48 578лв.** (четиридесет и осем хиляди петстотин седемдесет и осем лева).

2. Дава съгласие на основание §12, ал.1 т.2 от Заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители, да се извърши процедурата по замяната на имоти с идентификатори по КККР на **гр. Николаево 51648.37.97. и 51648.37.111** с **имот с идентификатор по КККР на село Нова махала 51888.84.1**, като последният замести **ПИ 51648.37.97. и 51648.37.111** в остатъчния поземлен фонд по чл. 19 от ЗСПЗЗ на община Николаево.

3. Възлага на Кмета на Общината да извърши всички нормативно определени действия в изпълнение на горното решение.

Приложения:

1. Скици на ПИ 51888.84.1; 51648.37.97. и 51648.37.111
2. Пазарни оценки ПИ 51888.84.1; 51648.37.97. и 51648.37.111
3. Данъчни оценки за ПИ 51888.84.1; 51648.37.97. и 51648.37.111
4. Решение на Общински съвет Николаево № 182/29.04.2025 г.
5. АОС № 83 т.2 н.д.312 вх. рег.№ 556/03.02.2025 г.; АОС № 137 т.1 н.д. 153 вх. рег.№ 276/22.01.2025 г.; АОС № 135 т.1 н.д.151 вх. рег.№ 274/22.01.2025 г.
6. Копие от изменение на ОУП на гр. Николаево за ПИ 51648.37.97

С уважение,

ИНЖ. КОНСТАНТИН КОСТОВ

Кмет на Община Николаево

Съгласувано с:

Адвокат : М. Шопова

Главен архитект : арх. Доротея Христова

Изготвили:

Диана Петкова – мл. експерт „ОС и ИД”

Живка Попова - гл. специалист „КРС“