

Протокол

Днес 25.08.2022г. от 15:00 часа се проведе заседание на Постоянната комисия по териториално и селищно устройство, общинска собственост, туризъм, екология и околна среда, спорт, обществен ред и сигурност към ОбС Априлци.

Присъстват: Младен Колев – председател, Тотю Ненов – секретар, Деница Николова, Пепа Колева, Иван Якимов, Петко Павлов – членове

Отсъства: Начо Начев - член

Присъстват още – Стелиян Нунев – Председател на ОбС Априлци, инж. Тихомир Кукенски – Кмет на община Априлци, Владимир Станев – кметски наместник с. Велчево, Росица Дочева - кметски наместник с. Драшкова поляна, Даниела Петкова – общински съветник, Христо Делийски - специалист „Общински имоти, земи и гори“, Северина Лозанова – юрист на община Априлци, Цанко Спасовски - Управител на Хемус Консулт ЕООД.

М. Колев: Уважаеми г-н председател, уважаеми общински съветници, уважаеми г-н кмет, уважаеми кметски наместници, уважаема администрация, гости, откривам заседание на постоянната комисия по териториално и селищно устройство, общинска собственост, туризъм, екология и околна среда, спорт, обществен ред и сигурност към ОбС Априлци. Присъстват 6 общински съветници.

М. Колев: Представям Ви проекта за дневен ред:

1. Проучване възможностите за съставяне на „Метод за определяне размера на минимални / начални тръжни / годишни арендни / наемни цени на земеделски земи от общински поземлен фонд“.

М. Колев: В режим на гласуване сме за така предложения дневен ред:

Гласували общо 5 общински съветници

5 „за”

0 „против”

0 „въздържали се” Приема се.

С това гласуване комисията прие следния ДНЕВЕН РЕД:

- 1. Проучване възможностите за съставяне на „Метод за определяне размера на минимални / начални тръжни / годишни арендни / наемни цени на земеделски земи от общински поземлен фонд“.**

ПО ПЪРВА ТОЧКА

Проучване възможностите за съставяне на „Метод за определяне размера на минимални / начални тръжни / годишни арендни / наемни цени на земеделски земи от общински поземлен фонд“.

М. Колев: Няколко пъти отлагахме тази точка. Благодаря на г-н Спасовски, че е тук. Нека обсъдим какви възможности има да променим този метод, защото се оказва че

зеделските производители от община Априлци са заплащали едни от най – високите наемни цени и сега със становището на Сметна палата се изисква актуализация на цените и ще трябва да отидем на тавана. Априлци е в така наречените необлагодетелствани райони. Условиата на другите не са като при нас и все пак заплащат по – ниски наемни цени.

С. Нунев: На мен много ми се иска, преди да дадем думата на г-н Спасовски, да коментираме какво искаме. Защото предложенията, които влязоха, са на основание чл. 37, ал. 12 от Закона за собствеността. През цялото време се говори, че промяната се изисква от Сметна палата. Аз в доклада не видях такова нещо. Не съм против да го направим, но да изясним мотивите.

Х. Делийски: В доклада е записано, че за определянето на годишните наемни цени по договорите не е използван пазарен механизъм, което е в несъответствие с посочената разпоредба. Ние използваме методиката, която е от 2014г.

С. Нунев: Точно така. Никъде не пише, че нашата методика е стара и трябва да се актуализира.

Х. Делийски: По – скоро констатациите бяха устно. При разговори с одитора на общинска собственост, той спомена даже, че за конкретен имот, трябва да се направи отделна оценка. Установи, че трябва актуализация на цените. Не може по пазарен механизъм от 2014 г. да се сключват договори с дата 2021г.

С. Нунев: Ако се съгласим, че сегашната методика не е пазарен механизъм, новата пазарен ли ще е?

С. Лозанова: Ще е актуална.

С. Нунев: Ако има ново предложение, нека мотивите да са точни.

М. Колев: Г-н Спасовски, ако може да изслушаме Вашето мнение.

Ц. Спасовски: Нещата са много прости. Всяка година се прави пазарна оценка. Това решава проблема. Това го правят много общини. По този начин пазарният механизъм е спазен. Има протокол, който се издава от Областна дирекция „Земеделие“. Има заповед на министъра всяка година. Публикува се в държавен вестник. Всичко това се съобразява и се нанася. Всички населени места по категории. От 2 – ра до 10 – та категория. Нищо сложно.

С. Нунев: Във Вашите показатели, които използвате, за правенето на оценката, натрупвате ли всяка година инфлацията и смятате ли, че тя е компонент, който влияе основно на пазарната оценка на даден имот?

Ц. Спасовски: Може, ако има методика, която казва, че се определя една цена, и когато е заведен даден имот, той се коригира.

С. Нунев: Говоря за Вашата методика, не за договора.

Ц. Спасовски: Методиката определя пазарните цени към момента.

С. Нунев: Нормално ли е, когато сте правили оценка преди 5 години, и правите в момента, разликата да е 15% инфлация?

Ц. Спасовски: Инфлацията е един от факторите.

С. Нунев: На нас ни беше представена старата методика + % инфлация, натрупана оттогава.

Ц. Спасовски: Да, но мисля че това не е коректно само инфлацията да играе роля за цената. Най – коректно е всяка година да се прави пазарна оценка по населени места, по категории. Има общини, които са си определили методика и тя се влияе от минималната работна заплата. Но аз мисля че това не е най – коректното.

Ние се съобразяваме, както със заповедта на Министъра, така и с Областна дирекция „Земеделие“.

М. Колев: На една комисия попитах точно за средното рентно право. Казаха, че не е фактор и не може да се определя по него.

Ц. Спасовски: Ние слагаме тези три неща при определянето на пазарната цена.

С. Нунев: Срещаме сериозен проблем при категориите в община Априлци. Те не отговарят реално на това, което се определя. Има имоти, които са различни категории, а граничат с път, няма нищо различно от единия и другия имот.

П. Колева: Подлежат ли на някаква проверка да се прекатегоризират?

Ц. Спасовски: Не. Нямаме право. Прекатегоризация не може да стане. Някои се опитваха да го правят. Не става.

С. Нунев: Как да го избегнем в една методика?

Ц. Спасовски: Като е записана 5 – та категория например, това е. Ние няма как да го проверяваме.

М. Колев: В другите общини всяка категория ли е с различна цена?

Ц. Спасовски: Не всички. Някои го правят от 1 – ва до 6 – та категория и от 7 – ма до 10 – та на една и съща цена.

П. Павлов: Добре, да кажем че изготвяте оценка, вкарва се в общински съвет. Задължително ли е да се приеме, може ли да правим промени?

С. Лозанова: Общински съвет трябва да приеме този метод. Или приемате или не. Изготвено е професионално.

Ц. Спасовски: Не може да го променят. Това е.

М. Колев: Може ли да ни кажете например някои наемни цени в община Ловеч?

Ц. Спасовски: Например община Александрово: ливади 7-ма категория – 19 лв., пасища - 20 лв. Стефаново: 7 – ма категория ливади - 15 лв., пасища - 9 лв.

С. Нунев: Не може да сравняваме тези места, които са около пътя с нашите. Те се обработват.

Т. Ненов: Какво се случва, когато сме сключили договор за 10 г. например и всяка година се актуализират цените?

Ц. Спасовски: Зависи какво е записано в договора. Първата година се взима наемната цена. Всичко е заложено в договора.

Инж. Т. Куkenски: Колко ще ни струва една пазарна оценка?

Ц. Спасовски: Около 500 лв. без ДДС. Ще ни трябва една седмица, за да се изготви.

С. Нунев: За мен е много важно да имате информация, по която да правите оценката. Състоянието на имота. Тези имоти се взимат за почистване. Това не трябва да се забравя. Не е за обработване. Да влияе това какъв е интересът на община Априлци. Колко са предложени, колко са заети.

Ц. Спасовски: Трябва да бъде отразено във възлагането, в заданието.

П. Павлов: Има и няколко, които се отдават за ниви.

Х. Делийски: Идеята е нивите да се дават под аренда.

Т. Ненов: 99% от нашите земи са за пасища и ливади.

М. Колев: От 4 – та до 10 – та категория се ползват за пасища.

Ц. Спасовски: Тогава от 4 – та до 10 – та категория може да се направи на една и съща цена.

С. Нунев: Проблемът е, че има 4 – та категория на центъра и 4 – та на 10 км. от пътя.

Ц. Спасовски: Нещата трябва да се осреднят. Нито общината ще спечели, нито производителите. Целта е самите земи да бъдат използвани. Въпросът е да има едни нормални цени. Ние ще го съгласуваме, след като го направя. Ще кажете ако има нещо, което не Ви харесва.

М. Колев: Ще направим още една комисия.

С. Нунев: Вие как практикувате? Крайна цена ли слагате? Защото в сегашната методика е дадена една цена и след това се наслажда.

Ц. Спасовски: Крайна цена.

М. Колев: Имате ли други предложения? Няма. Предлагам комисията да възложи на кмета да наеме лицензиран оценител, който да изготви пазарна оценка на наемните цени за земеделските земи от общинския поземлен фонд.

М. Колев: В режим на гласуване сме за така направеното предложение:

Гласували общо 6 общински съветници

6 „за”

0 „против”

0 „въздържали се” Приема се.

С това гласуване комисията подкрепи следния проект за решение:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 23 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, Общински съвет - Априлци

РЕШИ:

Възлага на Кмета на община Априлци да наеме лицензиран оценител, който да изготви пазарна оценка на наемните цени за земеделските земи от Общинския поземлен фонд.

М. Колев: Поради изчерпване на дневния ред, закривам заседанието.

Председател
Младен Колев

Протокол:
Красимира Коева