

ПОСТОЯННА КОМИСИЯ ПО ТСУ И ОБЩИНСКИ АКТИВИ

ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СВИЩОВ

Доклад

от Валери Николов – Председател на ПК по “ТСУ и общински активи”

Уважаеми г-н Председател, на съвместно заседание на ПК по “ТСУ и общински активи” и ПК по „Приватизация и следприватизационен контрол”, проведено на 17.09.2025 г., в присъствието на д-р Кристиан Кирилов – Председател на Общински съвет – Свищов, ПК по “ТСУ и общински активи” разгледа предложение с Вх. №969/15.09.2025 г. от д-р Генчо Генчев – Кмет на община Свищов.

На заседанието от общо 7 члена на ПК по “ТСУ и общински активи”, присъстваха 7 общински съветници.

При кворум от 7 общински съветници предложението на д-р Генчо Генчев – Кмет на община Свищов се прие от ПК по “ТСУ и общински активи” със 7 гласа „За”, „Против” – няма и „Въздържали се” – няма. ПК по “ТСУ и общински активи” прие и предлага на Общински съвет – Свищов следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ

взет на заседание на комисията,
проведено на 17.09.2025 г.

ОТНОСНО: Даване на съгласие за продажба, чрез публичен търг с тайно наддаване, на недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 65766.38.200, с адрес: гр. Свищов, местност „Манастирски трап/баир“

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 34, ал. 4 и чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС), член 74, изр. 2 от Закона за собствеността (ЗС), чл. 26 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане със собствеността на община Свищов (НРПУРСОС), във връзка с докладна записка с рег. индекс №08-00-1343/09.09.2025 г. от дирекция „Управление на собствеността и стопански дейности“ и предложение с Вх. №969/15.09.2025 г. от д-р Генчо Генчев – Кмет на община Свищов, Общински съвет – Свищов,

Р Е Ш И:

І. Дава съгласие за продажба, чрез публичен търг с тайно наддаване, на недвижим имот, актуван с Акт за частна общинска собственост №9650/15.08.2025 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. №1846/15.08.2025 г., акт №189, том V, дело №936), представляващ поземлен имот с идентификатор 65766.38.200 (шест пет седем шест шест точка три осем точка две нула нула), с площ 558 кв.м. (петстотин петдесет и осем квадратни метра), с начин на трайно ползване:

Друг вид трайно насаждение, трайно предназначение на територията: Земеделска, категория на земята при неполивни условия: 4 (четвърта), предишен идентификатор: 65766.38.5, номер по предходен план: няма, при граници: 65766.38.151, 65766.38.153, 65766.38.201, 65766.38.152, 65766.38.159, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност „Манастирски трап/баир“ по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед №РД-18-10/12.02.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед, **при начална тръжна цена – 2 828.00 лв. (две хиляди осемстотин двадесет и осем лева)/1 445.93 €** (хиляда четиристотин четиридесет и пет евро и деветдесет и три евро цента), **без ДДС**, включваща стойността на земята – 935.00 лв. (деветстотин тридесет и пет лева)/478.06 € (четиристотин седемдесет и осем евро и шест евро цента) и стойността на трайни насаждения и подобрения – 1 893.00 лв. (хиляда осемстотин деветдесет и три лева) /967.88 € (деветстотин шестдесет и седем евро и осемдесет и осем евро цента), представляваща пазарната цена, определена от оценител на имоти по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС на недвижимия имот.

Сделката е необлагаема по ЗДДС (Имотът е земеделска земя).

II. В изпълнение на Решението по т. I, възлага на Кмета на община Свищов да предприеме необходимите действия по реда на ЗОС и НРПУРСОС, при спазване изискванията на чл. 74, изр. 2 от Закона за собствеността.

МОТИВИ: Във връзка с приетата от Общински съвет – Свищов „Стратегия за управление на общинската собственост в община Свищов за мандат 2023-2027 г.“, с докладна записка до Кмета на община Свищов с рег. индекс №08-00-1343/09.09.2025 г. от дирекция „Управление на собствеността и стопански дейности“ е сведена информация за постъпило инвестиционно намерение (рег. индекс №94-М-416/24.09.2024 г.) от И. М. Минчева, живуща в гр. Свищов, ул. „*****“ №*, вх. *, ап. *, с което е проявен инвестиционен интерес относно закупуване на имот с идентификатор 65766.38.200 (частна общинска собственост), находящ се в гр. Свищов, местност „Манастирски трап“, по кадастрална карта и кадастрални регистри.

Платена е такса в размер на 40 лв. в полза на Община Свищов с основание: Молба за започване на производство по продажба на общински имот.

Обектът на инвестиционното намерение и докладната записка представлява поземлен имот с идентификатор 65766.38.200 (шест пет седем шест шест точка три осем точка две нула нула), с площ 558 кв.м. (петстотин петдесет и осем квадратни метра), с начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение, трайно предназначение на територията: Земеделска, категория на земята при неполивни условия: 4 (четвърта), предишен идентификатор: 65766.38.5, номер по предходен план: няма, при граници: 65766.38.151, 65766.38.153, 65766.38.201, 65766.38.152, 65766.38.159, с адрес: гр. Свищов, ЕКАТТЕ 65766, местност „Манастирски трап/баир“ по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед №РД-18-10/12.02.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед.

След постъпване на инвестиционното намерение в архивите на общината е извършена документална проверка, както следва:

Имот стар №038007 е предоставен за ползване с Протокол от 17.02.1968 г. на М. Л. Грозданов. Ползвателят е подал заявление №239 от 20.05.1992 г. за закупуване на имота по параграф 4 в законоустановения срок.

С Плана на новообразуваните имоти за местност „Манастирски трап“, одобрен със Заповед №ОА04-5913/28.07.2017 г. на Областен управител на област Велико Търново за масив 38 к.е. 3091 от имот стар №038007 са обособени два нови имоти:

- с идентификатор 65766.38.152, с площ 600 кв.м., записан в кадастралния регистър „стопанисва община“;

- с идентификатор 65766.38.200, с площ 558 кв.м., записан в кадастралния регистър „неустановен собственик“.

Наследниците на М. Грозданов, правоимащ ползвател, са закупили новообразувания имот с идентификатор 65766.38.152 съгласно Заповед №1222-РД-01-03/07.09.2018 г. на Кмета на общината.

Имот с идентификатор 65766.38.200 е актуван с Акт за частна общинска собственост №9650/15.08.2025 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Свищов (вх. рег. №1846/15.08.2025 г., акт №189, том V, дело №936).

Имот с идентификатор 65766.38.200 е посетен на място и се констатира, че се стопанисва и обработва.

Съгласно разпоредбата на член 74, изр. 2 от ЗС, лицето, упражняващо фактическата власт върху имот, следва да бъде квалифицирано като добросъвестен владеец, а правата му се уреждат като на добросъвестен подобрител. За направените от него подобрения, може да претендира за сумата, с която се е увеличила стойността на имота вследствие на тези подобрения. Ето защо, извършените от него подобрения следва да бъдат оценени и в случай че закупи имота, да му бъдат приспаднати или заплатени от друг кандидат-купувач, закупил имота.

Продажбата на имот, частна общинска собственост се извършва чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, по пазарна цена, определена от оценител на имоти по реда на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и при спазване на изискванията на чл. 72 и чл. 74, изр. 2 от Закона за собствеността

Данъчната оценка на имота е 150.20 лв./76.80 € (сто и петдесет лева, двадесет стотинки/седемдесет и шест евро, осемдесет евро цента) съгласно удостоверение (изх. №5408001680/15.08.2025 г.) на отдел „Общински приходи“.

Справедливата пазарна стойност на имота съгласно изготвена експертна оценка е 2 828.00 лв. (две хиляди осемстотин двадесет и осем лева)/1 445.93 € (хиляда четиристотин четиридесет и пет евро и деветдесет и три евро цента), без ДДС, включваща стойността на земята – 935.00 лв. (деветстотин тридесет и пет лева)/478.06 € (четиристотин седемдесет и осем евро и шест евро цента) и стойността на трайни насаждения и подобрения – 1 893.00 лв. (хиляда осемстотин деветдесет и три лева)/967.88 € (деветстотин шестдесет и седем евро и осемдесет и осем евро цента).

С оглед на постъпилото инвестиционно намерение, имотът е включен като обект пореден номер №75, от точка А, на раздел III на „Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, общинска собственост в Община Свищов през 2025 година“, приета с Решение №350/30.01.2025 г., Протокол №30 на Общински съвет – Свищов и с горепосочената докладна записка е изложено становище, че продажбата на въпросния имот е необлагаема сделка по ЗДДС (Имотът е земеделска земя), като същата е законово възможна чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Като допълнителен мотив, продажбата е дефинирана като приходоизточник за общинския бюджет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ПК ПО „ТСУОА“:

/Валери Николов/