ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БРАЦИГОВО

О Б Щ И Н А Б Р А Ц И Г О В О

НАРЕДБА ЗА СТОПАНИСВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ СЪС ЗЕМИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД и ЗЕМИТЕ по чл.19 от ЗСПЗЗ

/Приета с Решение №264 от 28.02.2017 год. на Общински съвет- Брацигово, изменена и допълнена с Решение №238/25.04.2025 г. и с Решение №317/04.09.2025 г. на Общински съвет- Брацигово/

ГЛАВА ПЪРВА
Общи разпоредби

Чл.1. С тази наредба се уреждат реда и условията за управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд (ОПФ) в съответствие с действащата нормативна уредба: Закона за общинската собственост, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет Брацигово и други свързани с тях нормативни документи.
Чл.2. Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението, стопанисването и ползването на земите от общинския поземлен фонд.
Чл.3. Земите от общинския поземлен фонд са публична и частна общинска собственост.
Чл.4.Общински поземлен фонд по смисъла на тази наредба са земите от селскостопанския фонд, собственост на община Брацигово, които се намират извън границите на урбанизираните територии и не са застроени със сгради и съоръжения.

ГЛАВА ВТОРА
Земи от общинския поземлен фонд

РАЗДЕЛ I
Собственост

Чл.5. Общинският поземлен фонд включва всички земеделски земи, собственост на община Брацигово, за които има влязло в сила решение на Общинска служба „Земеделие”- Пещера за възстановяване право на собственост по чл.18ж, ал.1 и ал.2 или по чл.27 от ППЗСПЗЗ, придобитите с протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ, както и тези придобити по реда на закон.

РАЗДЕЛ II
Стопанисване, управление и ползване на земеделските земи от Общинския поземлен фонд

Чл.6.(1) Земеделските земи от ОПФ се стопанисват и управляват в интерес на населението в общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

(2) С решение на Общинския съвет въз основа на мотивирано предложение на Общинска служба „Земеделие” - Пещера, със земите от ОПФ 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 Общинска служба „Земеделие” за признаване правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници.

(3) В Годишната програма по предложение на Кмета на общината се описват земите от ОПФ по землища, площ, начин на трайно ползване и категория, които ще са обект на разпореждане, отдаване под наем или аренда, чрез търг или без търг. Програмата може да бъде допълвана и през годината,при заявен интерес от физически или юридически лица.

Чл.7(1) /Изм. с Решение №238/25.04.2025 г. на Общински съвет- Брацигово/ Отдаването на земите от общинския поземлен фонд и придобитите с протоколно решение на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ земеделски земи, с изключение на мерите и пасищата, под наем или аренда се извършва чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Глава VIII от НРПУРОИ на Общински съвет Брацигово. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем за срок до 10 календарни години или договор за аренда за срок до 10 стопански години.

(2) /Отменена с Решение №238/25.04.2025 г. на Общински съвет- Брацигово/

(3) Договорът за наем се сключва от Кмета на общината.

(4) Първоначалната вноска от договорения размер на годишния наем се заплаща по сметка на общината преди подписването на договора. Всяка следваща годишна вноска се заплаща в срок до първи октомври на съответната стопанска година.

(5) Отдадените под наем земеделски земи от ОПФ се предават на наемателя от представител на общината или кметството в което се намира съответния земеделски имот.За предаването се съставя протокол, подписан от двете страни.

(6) В договорите за наем се предвижда увеличаване на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикувани от Националния статистически институт в случай, че е над 5%.

(7) Не се допуска преотдаване на наетата земеделска земя от ОПФ.

(8) При лошо стопанисване на отдадената под наем земеделска земя,наемодателят е в правото си едностранно да прекрати предсрочно действието на договора, след едномесечно предизвестие, като платеният наем не се връща.

(9) Началният размер на годишната наемна цена за 1 дка земя от ОПФ се определя от Общинския съвет с Тарифа за начални цени при отдаване под наем и аренда на земеделските земи от ОПФ.

(10) Максималните срокове за отдаване на земеделска земя под аренда се съобразяват със следните специфични условия, съобразно спецификата на плододаването на различните видове насаждения, съгласно Наредбата за базисните цени на трайните насаждения, приета с ПМС №151/30.07.1991г., както следва:

1. **/Изм. с Решение №238/25.04.2025 г. на Общински съвет- Брацигово/** земи заети с полски култури (ниви) – до 10 стопански години.
2. **/Изм. с Решение №238/25.04.2025 г. на Общински съвет- Брацигово/** земи от ОПФ с трайни насаждения- до 15 стопански години.
3. **/Изм. с Решение №238/25.04.2025 г. на Общински съвет- Брацигово/** земи на които ще се създават нови трайни насаждения – до 20 стопански години.

Чл.8. (1) /Изм. с Решение №238/25.04.2025 г. на Общински съвет- Брацигово/ Земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда без търг или конкурс при условия, регламентирани в чл. 24а, ал. 6, т. 4 от ЗСПЗЗ.

(2) Общинският съвет по предложение на Кмета на общината до 31.07. на съответната година, определя маломерните имоти от общинския поземлен фонд и имотите по ал.1, т.1 и т.2, които могат да се отдават под наем за една година, без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс. В решението си Общинският съвет определя и наемната цена.

(3) Въз основа на решението на Общинския съвет Кметът на общината издава заповед със списък за предоставяне на маломерните имоти, която съдържа:

1.описание на обектите, които ще се отдават под наем.

2.срок за подаване на заявленията за наемане на земеделска земя.

3.размер на наемната цена на дка.

(4) Със заповедта по ал.3 се одобрява образец на заявлението за наемане на земеделска земя. Заповедта със списъка по ал.3 се публикува на сайта на общината и се поставя на видни места в кметствата на общината за информация на заинтересованите лица. В заповедта се посочват условията, срокът на приемане на заявленията и изискващите се документи, наемната цена и начин на плащане.

(5) Лицата желаещи да ползват земя под наем от 1 октомври на текущата година,със срок да действие до 30 септември на следващата година подават заявление / по образец / до Кмета на общината .

(6) Заявлението трябва да съдържа :

1.Трите имена на заявителя до документ за самоличност;

2.ЕГН

3.лична карта № ,дата и място на издаване ;

4.настоящ адрес ;

5 информация за земите –землище, местност, № на имот, категория, НТП, площ ;

Чл.9 Когато в срока, определен със заповедта на кмета на общината, постъпят заявления за ползване на един и същи маломерен имот от две и повече лица,отдаването под наем се извършва при спазване на условията определени с Решение на Общинския съвет .

Чл.10 (1)Договорите за отдаване под наем на земеделски земи за една година се сключват с Кмета на общината за срок от 1 октомври на текущата година до 30 септември на следващата година .

(2) Договорът за наем се сключва по поредността на входиране на заявленията в общината.

(3) Наемът на едногодишните договори за ползване на земеделска земя се заплаща еднократно в деня на получаване на договора и е в размер на определения годишен наем .

(4) Тарифата за наем на земеделски земи се актуализира с решение на Общински съвет – Брацигово.

Чл.11 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.

Чл12. 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 с 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, заблатяване и замърсяване, да поддържа предпазните съоръжения, да не употребява неодобрени химически препарати и торове, да не напоява земите със замърсени води и да не унищожава трайните насаждения.

4.Наемателят е длъжен да върне наетите земи на НАЕМОДАТЕЛЯ след изтичане на договора за ползване,почистени от растителни 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 целия имот на други лица.

Чл13. При лошо стопанисване на отдадената под наем земеделска земя и при нарушаване на чл 12, наемодателят е в правото си едностранно да прекрати предсрочно действието на договора, след отправяне на едномесечно предизвестие, като платеният наем не се връща.

Чл.14. При наличие на споразумителен протокол по чл.37в от ЗСПЗЗ, земеделската земя се отдава под наем за срок от една стопанска година на арендатора, обработващ масива, в който попада съответният имот от ОПФ при наем, съгласно разпоредбите на настоящата наредба.

Чл.15. (1) /Изм. с Решение №238/25.04.2025 г. на Общински съвет- Брацигово/ Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем при условията и по реда, регламентирани в чл. 37и от ЗСПЗЗ.

(2) Общинският съвет определя с решение, прието с мнозинство от общия брой на съветниците, пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване, както и правила за ползването им.

Чл. 16 /Отменен с Решение №238/25.04.2025 г. на Общински съвет- Брацигово/

Чл.17 (1) /Изм. с Решение №238/25.04.2025 г. на Общински съвет- Брацигово/ Останалите свободни пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се отдават под наем чрез търг, по ред и при условия, регламентирани в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и в Правилника за прилагане на ЗСПЗЗ.

(2) /Отменена с Решение №238/25.04.2025 г. на Общински съвет- Брацигово/

(3) /Изм. с Решение №238/25.04.2025 г. на Общински съвет- Брацигово/ Началната тръжна цена за годишния наем на декар площ се определя от общинския съвет

(4) С договора Наемодателят и Наемателят поемат следните задължения за поддържането на мерите, пасищата и ливадите:

1. Общината - да осигури безпрепятствено ползване на предоставените пасища и ливади и да предоставя периодична информация и методически указания на ползвателите, относно необходимите мероприятия по поддържане и опазване на пасищата и ливадите;

2. Ползвателите - да поддържат мерите, пасищата и ливадите чрез традиционните земеделски практики - паша или косене; да ги торят с органични и минерални торове в допустимите норми; да ги напояват, там където има условия за напояване; да ги чистят от вредна растителност и посяват, където има нужда.

3. Поддържането на мерите, пасищата и ливадите в добро земеделско и екологично състояние за общо и индивидуално ползване е за сметка на ползвателите.

РАЗДЕЛ III
Разпореждане със земеделските земи от Общинския поземлен фонд

Чл.18. Разпореждането със земеделски земи от Общинския поземлен фонд се извършва по следните способи: продажба, замяна, обезщетяване на собственици, оземляване на безимотни и малоимотни граждани и учредяване на ограничени вещни права в случаите, предвидени в закона.

Чл.19. Продажбата на земеделски земи от общинския поземлен фонд се извършва след решение на Общинския съвет чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс при условия и ред, определени в Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Брацигово.

Чл.20. Замяна на земеделски земи от общинския поземлен фонд със земеделски земи на граждани, юридически лица и държавата се извършва с решение на Общинския съвет при условията и по реда на ЗСПЗЗ, ЗОС и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Брацигово, след представяне на мотивирано становище на общинската служба по земеделие и мотивирано становище на Кмета/Кметския наместник на населеното място, в чието землище се намира земеделската земя.
Чл.21.При разпоредителни сделки със земи от ОПФ, Кметът на общината възлага изготвянето на пазарни оценки на имотите от оценители, определени по реда на чл.22, ал.3 от ЗОС, освен ако в закон е предвидено друго.Пазарните цени на имотите и на вещните права се одобряват от общинския съвет.Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти – общинска собственост, не могат да бъдат по ниски от цените, определени от общинския съвет и по ниски от данъчните оценки на имота.
Чл.22.Обезщетяването на собствениците със земи от ОПФ се извършва при условията и по реда на чл.19а от ЗСПЗЗ и § 27 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ./ДВ бр.62 от 2010г.доп. бр.61 от 2016г в сила от 05.08.2016г /
Чл.23 (1) Оземляването на безимотни и малоимотни граждани се извършва със земи от Общинския поземлен фонд.
(2) Оземляването се извършва от Общинска служба „Земеделие” - Пещера, след подадена информация от общината за размера, категорията и местонахождението на свободните и годни за селскостопанско производство земи от ОПФ и по реда на чл.20 от ЗСПЗЗ.
Чл.23а (1) В срок от 5 /пет/ години от влизане в сила на § 14 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за опазване на земеделските земи /обн. в ДВ бр.100 /2015г./ земите по чл.19,ал.1 от ЗСПЗЗ се предоставят от общинския съвет само при условията на §27,ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ /обн. ДВ.бр.62/2010г., както и за изпълнение на обекти от техническата инфраструктура и на други проекти,за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване.
(2) В срок от 5 /пет/ години от влизане в сила на § 14 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за опазване на земеделските земи /обн. в ДВ бр.100 /2015г./ земите по чл.19,ал.1 от ЗСПЗЗ не могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки, извън посочените в ал.1.

РАЗДЕЛ IV
Опазване на земеделските земи от общински поземлен фонд от увреждане и неправомерно ползване

Чл.24 Ползвателите на земеделски земи се задължават да ползват земите по предназначение с грижата на добър стопанин, да опазват електроенергийните и други съоръжения и инсталации, да опазват земите от ерозия, заблатяване и други увреждания, да спазват агротехническите изисквания и нормативи, както и да поддържат и повишават продуктивните им качества.
Чл.25.Общината осигурява на ползвателите информация за:
1.Продуктивните, технологичните и икономическите качества на земеделските земи.
2.Начините за опазване на повърхностния почвен слой и екологичните му функции от увреждане (замърсяване с битови отпадъци, употреба на торове, пестициди, инсектициди, биологично активни вещества и други, които са регистрирани и одобрени за приложение, а така също и за тези химически вещества, които са забранени за употреба)

3.Задължителните ограничения при ползване на земеделските земи (електропроводи с високо напрежение, застрояване, създаване на нови трайни насаждения и др.).
4.Възможностите за употреба на води за напояване, отговарящи на санитарните норми.
5.Противоерозийните сеитбообращения за ерозивно застрашените земи от ОПФ.
Чл.26 (1) Комисия назначена със заповед на Кмета на общината по реда на чл.34 от ЗСПЗЗ, извършва не по-малко от две проверки през текущата стопанска година на земите от общинския поземлен фонд, отдадени под наем.
(2) При констатирани нарушения за неправомерно ползване на общински земеделски земи Кмета на общината издава заповед за изземване на имота по чл.65 от Закона за общинската собственост.
(3) В тридневен срок от датата на издаване на заповедта по ал.2 ползвател, който ползва без правно основание, може да внесе по банкова сметка на общината сума представляваща трикратния размер на средногодишното рентно плащане за землищата от общината през предходната година за времето на неправомерното ползване. В този случай се спира изпълнението на заповедта по ал.2.

ГЛАВА ТРЕТА
Административнонаказателни разпоредби

Чл.27 /доп. с Решение №317/04.09.2025 г. на Общински съвет- Брацигово/ За нарушаване разпоредбите, касаещи земите от Общинския поземлен фонд, виновните физически лица се наказват с глоба в размер от 50 лева/25.56 евро до 200 лева/102.26 евро, а на юридическите лица се налага имуществена санкция в размер от 1000 лева/511.29 евро до 10 000 лева/5112.92 евро.
Чл.28. Актовете за установяване на административните нарушения относно управление, стопанисване и ползване на земи от Общинския поземлен фонд се съставят от определени със заповед на Кмета на общината длъжностни лица.
Чл.29. Наказателните постановления се издават от Кмета на общината въз основа на актовете, съставени по предходната алинея.

Чл.30.Процедурата по установяване на нарушенията, издаването на актовете и наказателните постановления и тяхното обжалване, се осъществява по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

Допълнителни разпоредби

§1. По смисъла на тази Наредба:
1.”Общински поземлен имот” са всички земеделски земи, общинска собственост, извън строителните граници на населените места.
2.”Стопанска година” е времето от 01.октомври на текущата година до 30 септември на следващата година.
3.”Маломерни имоти” са поземлени имоти до 10 дка.
4. „Общо ползване” е традиционна практика на жителите от населеното място с дребни земеделски стопанства за пасищно животновъдство върху обществените мери и пасища, включително чрез образуване на едно или по-вече колективни стада.

Преходни и заключителни разпоредби

§1. Тази Наредба се издава на основание чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, и отменя Глава десета от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение №141/25.09.2008год.. на Общински съвет Брацигово.

§2. Наредбата влиза в сила след влизане в законна сила на решението на Общинския съвет –Брацигово.

§ 3. **/нов с Решение №317/04.09.2025 г. на Общински съвет- Брацигово/** Наредбата е изменена и допълнена с Решение № 317 от 04.09.2025 г., взето с Протокол № 20 на Общински съвет – Брацигово. Измененията и допълненията влизат в сила от датата на въвеждане на еврото в България по реда на чл. 3 от Закона за въвеждане на еврото в Република България и в изпълнение на §6, ал. 2 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за въвеждане на еврото в Република България.

инж. Веселина Дамова
Председател на Общински съвет – Брацигово

изготвил: Цветелина Донова
техн. сътрудник ОбС