

# СТРАТЕГИЯ

## ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА 2008 – 2011 г.

### I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Конституцията на Република България възроди българската община като самоуправляваща се териториална общност, като най-общо регламентира всички предпоставки за пълноценно функциониране на основната ни административно-териториялна единица.

С Указ № 3182 от 17.11.1987 г. на Държавен съвет на НРБ се създава Община „Родопи” със седалище гр. Пловдив, която включва следните населени места: с. Белащица, с. Брестник, с. Брестовица, с. Брани поле, с. Бойково, с. Дедово, с. Злати трап, с. Извор, с. Кадиево, с. Крумово, с. Лилково, с. Марково, с. Оризари, с. Първенец, с. Скобелево, с. Ситово, с. Устина, с. Храбрино, с. Цалапица, с. Чурен, с. Ягодово.

Община „Родопи”, обл. Пловдив има благоприятно географско разположение /Тракийската равнина и подножието на северните склонове на Родопите „ЯКАТА” и е с едни от най-добрите в страната условия и климат за развитие.

Землището на общината е съчетание между равнина и планина с добри и разнообразни условия за стопанско развитие.

Конституцията на Република България от 1991 г. за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет през 1996 година.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските заместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба № 5, приета от Общинския съвет „Родопи”.

Съгласно разпоредбите на закона, имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост могат да имат само субекти, които имат властнически правомощия се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение;
- имоти и вещи, определени със закон;

#### **Публична общинска собственост са:**

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи.

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи. Плодовете и приходите от имотите и вещите – публична общинска собственост са частна общинска собственост на общината.

#### **Частна общинска собственост са:**

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински земеделски земи и гори;

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез:

- продажба,
- замяна,
- дарение,
- делба,

- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права,
- по друг начин, определен в закон.

Обектите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

## **II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА**

### **1. Обхват**

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2008 – 2011 година.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.

- имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация ;

- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площи, пазари и други обществени територии).

С имотите и вещите – публична общинска собственост, които са извън обхвата на стратегията не могат да се извършват разпоредителни действия.

## **2. Структура на стратегията**

Характерът и спецификата от отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост трябва да се основава на:

1. Идентифициране на обема собственост;
2. Анализ на състоянието към момента, включително:
  - рискове и слаби страни при управлението;
  - плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Политики и конкретни задачи

## **III. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община „Родопи”, обл. Пловдив за периода 2008 – 2013 година.

### **1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост**

- Законосъобразност;
- Приоритетност на обществения интерес;
- Публичност;
- Целесъобразност;
- Състезателност при разпореждането.

### **2. Основни цели**

1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых, туризъм и повишаване на сигурността.
2. Опазване и подобряване на екологичната среда.
3. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

## IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община „Родопи”, обл. Пловдив има съставени 2 932 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни и други действия /предадени на други общини при отделяне, образувани нови имоти/ са 991 акта.

Структурирани по вид и предназначение на наличните имоти - общинска собственост е посочена в Таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	60
2.	Застроени поземлени имоти – ОПС	284
3.	Детски градини и ясли	13
4.	Училища	15
5.	Здравни заведения, в т.ч. в комбинирани сгради	11
6.	Музей, музейна сбирка, мемориален парк	3
7.	Читалища, в т.ч. в комбинирани сгради	12
8.	Спортни имоти	8
9.	Сгради на кметства, в т.ч. комбинирани	19
10.	Пасища, мери	360
11.	Микроязовири	3
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	256
13.	Гори и земи от общинския горски фонд	754
14.	Съсобствени/ в ид.ч.	58
15.	Зелени площи и трафопостове	85
<b>Общо:</b>		<b>1941</b>

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

През изминалите 12 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдел „Общинска собственост”. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен имот.

### 1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към края на 2007 г. в Община „Родопи”, обл. Пловдив има съставени 60 акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти. Преобладаващият брой имоти са с площ до 1000 кв.м. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно за жилищно предназначение.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, за жилищно строителство и други. Несистемна е била работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

Имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост предимно са за жилищно строителство, с отстъпено право на строеж. За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

Нецелесъобразно е и извършването на замени с такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни**

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

### **Плюсове и възможности**

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да продължи практиката чрез публично-частно партньорство, да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

## 2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

След влизане в сила на Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

Към настоящия момент Община „Родопи”, обл. Пловдив е собственик на 79 сгради.

Начинът на ползване и видът на имотите е представен в Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване				
		Отдадени под наем, бр.	Право на ползване, бр.	За безвъзмездно ползване, бр.	Свободни, бр.	Общо, бр.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сгради	-	-	-	5	5
2.	Части от сгради	66	1	1		68
	<b>Общо:</b>					<b>73</b>

Към края на 2007г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти са **105 бр.**, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3 .

Таблица № 3

№ по ред	Предназначение	Брой договори	
1	2	3	
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	35	
2.	Клубни	Политически партии	5
3.	помещения	Неправителствени организации	
4.	Лекари		33
5.	Други /терени/		31
6.	Земеделска земя под аренда		1
<b>Общо:</b>		<b>105</b>	

Приходите от отдаване на застроени нежилищни имоти за 2007 г. са 55 260,00 лв. и за терени в размер на 17 976,00 лв.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някой от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Нецелесъобразна на този етап е продажбата на тези имоти. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни**

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.

### **Плюсове и възможности**



- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично-частно партньорство;
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **Политики и задачи**

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на собствеността като цяло;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

## **2.ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ на Община „Родопи”, обл. Пловдив са възстановени 31071.653 дка земеделски земи, от които 23193.287 дка публична общинска собственост и 7878.366 дка - частна общинска собственост. Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. В Община „Родопи”, обл. Пловдив тази земя е в размер на 10464,320 дка.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища,
- мери,
- пътища
- други площи (гробища, сметища и др.)

Пътищата (местни, полски, горски и ведомствени и до IV клас от републиканската пътна мрежа) заемат 12 981,916 дка от възстановените на общината земеделски земи. Останалите 4 251,533 дка са пасища, мери – публична общинска собственост.

Структурата на пасищата, мери - публичната общинска собственост по населени места е посочена в Таблица № 6.

Таблица № 6

№ по ред	Населено място	Публична общинска собственост	
		бр.имоти	Площ, дка
1.	с. Белащица	9	272,939
2.	с. Бойково	5	14,531
3.	с. Брестник	2	1,636
4.	с. Брани поле	4	12,153
5.	с. Брестовица	2	1,541
6.	с. Дедово	20	115,008
7.	с. Злати трап	4	13,680
8.	с. Извор	19	232,042
9.	с. Крумово	10	335,585
10.	с. Кадиево	7	181,305
11.	с. Лилково	9	274,003
12.	с. Марково	4	139,782
13.	с.Оризари	5	31,706
14.	с. Първенец	29	286,033
15.	с. Ситово	2	15,786
16.	с.Скобелево	119	967,759
17.	с. Храбрино	9	44,604
18.	с. Чурен	37	421,761
19.	с. Цаланица	19	449,117
20.	с. Устина	20	267,115
21.	с. Ягодово	11	173,047
<b>Общо:</b>		<b>360</b>	<b>4251,533</b>

Земеделската земя - частната общинска собственост по населени места и размер на отделните имоти има следната структура към 01.01.2008 г., посочена в Таблица № 7 :

Таблица № 7

№ по ред	Населено място	Частна общинска собственост							
		под 3 дка		от 3 до 10 дка		над 10 дка		Общо	
		бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка
1.	с. Белащица	85	63,653	1	4,965	2	21987	88	90,605
2.	с. Бойково								
3.	с. Брестник	13	5,013			1	104,899	14	109,912
4.	с. Брани поле	27	10,166	1	3,281	1	36,440	29	49,887
5.	с. Брестовица	1	0,897	1	7,400			2	8,297
6.	с. Дедово	9	8,115	1	3,393	2	27,221	12	38,729
7.	с. Злати трап								
8.	с. Извор	15	4,168	1	7,104			16	11,272
9.	с. Крумово	21	21,882	6	36,282	4	361,640	31	419,804
10.	с. Кадиево	7	7,886					7	7,886
11.	с. Лилково								
12.	с. Марково	13	22,249					13	22,249
13.	с.Оризари					1	11,333	1	11,333
14.	с. Първенец					1	46,830	1	46,830
15.	с. Ситово								
16.	с. Скобелево								
17.	с. Храбрино	14	4,687					14	4,687
18.	с. Чурен								
19.	с. Цалапица	7	7,213	4	23,926	1	12,894	12	44,033
20.	с. Устина			2	10,172	3	49,875	5	60,047
21.	с. Ягодово	4	5,735	2	8,605	5	268,154	11	282,494

Съотношението между обработваемите и необработваемите земеделски земи – частна общинска собственост е посочено в Таблица № 8.

Таблица № 8

№ по ред	Населено място	Земеделска земя		Обща площ дка
		Обработваема дка	Необработваема дка	
1.	с. Белащица	32,910	86,690	119,600
2.	с. Бойково			
3.	с. Брестник	109,361	2,799	112,160
4.	с. Брани поле	64,479		64,479
5.	с. Брестовица	8,297		8,297
6.	с. Дедово	22,002	16,727	38,729
7.	с. Злати трап			
8.	с. Извор		9,304	9,304
9.	с. Крумово	229,682	190,122	419,804
10.	с. Кадиево			
11.	с. Лилково			
12.	с. Марково	1,674	20,575	22,249
13.	с.Оризари		11,333	11,333
14.	с. Първенец	61,071		61,071
15.	с. Ситово			
16.	с. Скобелево			
17.	с. Храбрино	4,687		4,687
18.	с. Чурен			
19.	с. Цалапица	44,030		44,030
20.	с. Устина			
21.	с. Ягодово	8,991	273,503	282,494

В обработваемите площи са включени ниви, площи за зеленчукови култури и за полски култури. Това е селскостопанския фонд, с който Община „Родопи”, обл. Пловдив може да извършва разпоредителни действия и от който може да реализира приходи.

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ са останали след възстановяването на правата на собствениците и се стопанисват и управляват от общината. Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др. Тези земи не могат да се продават и за тях да се издават удостоверения за снабдяване с нотариални актове. Единствената възможност за тяхното управление е отдаването им под наем за срок от една година.

Структурата на земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ по населени места и размер на имотите е посочена в Таблица № 9.

**Таблица № 9**

№ по ред	Населено място	Земеделски земи по чл.19 от ЗСПЗЗ							
		под 3 дка		от 3 до 10 дка		над 10 дка		Общо	
		бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка
1.	с. Белацица	23	11,537					23	11,537
2.	с. Бойково	147	164,445	27	143,725	3	241,743	177	549,913
3.	с. Брестник	47	56,793	13	58,488	1	16,966	61	132,247
4.	с. Брани поле	7	12,562	2	7,524			9	20,086
5.	с. Брестовица	564	661,311	195	968,499	50	3087,454	809	4717,264
6.	с. Дедово	30	16,061	1	5,298	7	58,503	38	79,862
7.	с. Злати трап	8	10,236	7	35,705	2	40,811	17	86,752
8.	с. Извор	405	416,476	48	217,897	2	44,379	455	678,752
9.	с. Крумово	2	1,295					2	1,295
10.	с. Кадиево								
11.	с. Лилково	740	1097,672	217	1048,311	30	537,180	987	2683,163
12.	с. Марково	51	48,336	19	91,168	2	38,105	72	177,609
13.	с.Оризари								
14.	с. Първенец	5	2,007	2	12,898			7	14,905
15.	с. Ситово	171	215,996	37	185,172	7	125,483	215	526,651
16.	с. Скобелево	3	1,259					3	1,259
17.	с. Храбрино	32	42,707	9	52,626	1	10,981	42	106,314
18.	с. Чурен			1	3,005			1	3,005
19.	с. Цалалица	96	127,853	49	242,549	2	46,483	147	416,885
20.	с. Устина	85	116,100	15	75,278	3	38,698	103	230,076
21.	с. Ягодово	3	5,272			1	21,473	4	26,745
	<b>ОБЩО:</b>	<b>2419</b>	<b>3007,918</b>	<b>642</b>	<b>3148,143</b>	<b>111</b>	<b>4308,259</b>	<b>3172</b>	<b>10464,320</b>

Земеделските земи – частна общинска собственост, които могат да се отдават под наем са 2076,726 дка. По начин на трайно ползване и населени места те имат структура, посочена в Таблица № 10. Данните са към момента на изготвяне на стратегията и са само наличните, с които разполага отдел „Общинска собственост”.

**Таблица № 10**

Населено място	Начин на трайно ползване								
	Ниви, дка	ерозирали, изоставени и навод. ниви, дка	Полски зеленч. култури, дка	овощни градини, дка	лозя, дка	изоставени тр.насаждения, дка	пустеещи необработваеми земи, дка	Храсти, дка	Общо, дка
с. Белацица	3,915			12,716	16,279		86,690	7,598	127,198
с. Бойково								162,926	162,926
с. Брестник	107,113				2,248		2,799	377,066	489,226
с. Брани поле	47,730			16,749			2,157	13,763	80,399
с. Брестовица	8,297								8,297
с. Дедово	22,002						16,727		38,729
с. Злати трап									
с. Извор				1,968			9,304		11,272
с. Крумово	229,682						190,122		419,804
с. Кадиево							7,886		7,886
с. Лилково									
с. Марково	1,674						20,575	0,274	22,523
с.Оризари							11,333		11,333
с. Първенец	46,830	17,971	3,341		10,900			19,893	98,935
с. Ситово									
с. Скобелево								7,900	7,900
с. Храбрино	4,687	70,155						6,382	81,224
с. Чурен									
с. Цалапица	44,033								44,033
с. Устина		7,886					60,047	8,328	76,261

с. Ягодово	8,991	81,475					273,503	24,811	388,780
<b>Общо:</b>	<b>524,954</b>	<b>177,487</b>	<b>3,341</b>	<b>31,433</b>	<b>29,427</b>		<b>681,143</b>	<b>628,941</b>	<b>2076,726</b>

За посочените имоти – частна общинска собственост към края на 2007 г. са съставени актове за общинска собственост.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община „Родопи”, обл. Пловдив не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие и гори, съответства на действителното фактическо състояние.

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:

- оглед,
- установяване на действителния начин на трайно ползване,
- изготвяне на скица,
- данъчна оценка.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс.

По приети решения на Общински съвет „Родопи” и след проведени търгове и конкурси са отдадени под наем 1 имот с обща площ 6,400 дка. и под аренда 104,899 дка., като годишният приход от тях е в размер на 2 153,59 лв.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (включително и предстоящите му промени), дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община „Родопи”, обл. Пловдив не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена варира около и над 100 лв. според конфигурацията на имота. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са с начин на трайно ползване – пасище, мера и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт,
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни**

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- малки приходи от наеми;
- голям брой маломерни имоти , разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ) ;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- наличие на 858,630 дка изоставена и необработваема земя.

### **Плюсове и възможности**

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- актуване на нови имоти;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи ;
- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **Политики и задачи**



- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;
- да се повиши административния капацитет на Община „Родопи” за управление на земеделските земи.

## 5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Горският фонд на Община „Родопи” е 41505,785 дка., от които 4771,641 дка са гори в земеделски земи.

Разпределението на горския фонд по населени места е посочен в Таблица № 11. Данните са към момента на изготвяне на стратегията и са само наличните, с които разполага отдел „Общинска собственост”.

**Таблица № 11**

№ по ред	Населени места	Гори		Общо площ, дка
		в горски фонд	в земеделски земи	
		площ, дка	площ, дка	
1.	с. Бойково	5627,695		5627,695
2.	с. Белащица		166,251	166,251
3.	с. Брестовица	9894,521	4156,129	14050,650
4.	с. Дедово	262,351		262,351
5.	с. Извор	453,087	101,612	554,699
6.	с. Лилково	800,000		800,000
7.	с. Кадиево		32,886	32,886
8.	с. Оризари		9,332	9,332
9.	с. Първенец	4032,657		4032,657
10.	с. Ситово	7379,595		7379,595
11.	с. Цалапица		305,431	305,431
12.	с. Храбрино	8066,812		8066,812
13.	с. Марково	217,426		217,426

За с. Скобелево и с. Чурен има заведени дела, които до момента не са приключили.

Разпространени са следните дървесни и храстови видове:

- широколистни – акация, дъб, липа, ясен, явор, топола, габър, бряст, върба, орех и клен;
- иглолистни - бор.

За всички общински гори са съставени актове за общинска собственост.

Съгласно чл.25, ал. 1 и 2 от Закона за горите трябва да се изработват лесоустройствени проекти за видовете горска собственост. Община „Родопи”, обл. Пловдив няма лесоустройствени проекти за

собствените си гори. Необходимо е да бъдат заложили средства в бюджета за разработването им. Лесоустройственият проект осигурява добри предпоставки за стопанисването на горския фонд.

Ежегодно с решение на Общинския съвет се определя годишният икономически план, размерът на годишното ползване на дървесината, сроковете за изпълнение и начинът на ползване.

През 2008 г. е обявен и проведен конкурс на стойност 60 000,00 лв. без ДДС за залесяване на 59,253 дка изоставени и ерозирани земеделски земи в с. Брестовица с акация. Залесяването ще се извърши до края на 2008 г.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни**

- липса на лесоустройствени проекти;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

### **Плюсове и възможности**

- възможност за оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти и сключване на договори с държавните дивечовъдни станции;
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **Политики и задачи**

- да се възложи изготвянето на лесоустройствени проекти за общинските гори;
- да се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси;

### **ОСНОВНИ ПРИОРИТЕТИ:**

1. Обхващане в максимална степен на обработваемите земи от ОПФ и предоставянето им за обработване / под наем, аренда/;
2. Поддържане на актуална база данни за свободни земеделски земи

– общинска собственост и предоставянето на информация на потенциалните инвеститори;

3. Оказване на съдействие от страна на общината за ускоряване процеса на уедряване на имотите;

4. Стимулиране развитието на животновъдството, чрез предоставяне на земи от ОПФ за производство на фураж и осигуряване на площи за паша;

5. Стимулиране развитието на пчеларството чрез предоставяне на слабопродуктивни земеделски земи за създаване на пчелини;

6. Да се използва максимално доброто географско местоположение, благоприятните природни условия и екологично чиста среда: води, гори, почви и климат за развитие на селския туризъм.