



ДОБРИЧКИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ, ГРАД ДОБРИЧ

Ул. "Независимост" № 20, централа: 058/600 889; тел.: 058/603 119
факс: 058/603124 ел. поща: obshtinskisavet@dobrichka.bg

ПРЕПИС – ИЗВЛЕЧЕНИЕ

по протокол № 5 от заседание на Добрички Общински съвет, гр. Добрич, проведено на 30.01.2020 година

ОТНОСНО: Приемане на стратегия за управление на общинската собственост за периода 2019-2023 година

Внася: Соня Георгиева
Кмет на община Добричка

РЕШЕНИЕ 43

На основание чл.21, ал.12 от ЗМСМА и чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост, Добрички общински съвет, гр. Добрич приема Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2019 – 2023 година.

С явно гласуване с 21 гласа "за", 0 - "против", 0 - "въздържал се" – решението се приема.

Дико Иванов /п/
Председател на Добрички Общински съвет



РЕШЕНИЕ ВЛЯЗЛО В СИЛА НА *30.01.2020*

Вярно с оригинала при Добрички Общински съвет, гр. Добрич
30.01.2020
Вилелина Тончева ЗЗЛД
/дата, име, фамилия, подпис



Община Добричка, град Добрич

Ул. "Независимост" № 20, централа: 058/600 889; факс: 058/600 806;
e-mail: obshtina@dobrichka.bg; web site: www.dobrichka.bg



СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ДОБРИЧКА ЗА
ПЕРИОДА 2019-2023 ГОДИНА**

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегиата за управление на общинската собственост на община Добричка за периода 2019-2023г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8 ал.8 от Закона за общинската собственост. С нея за срока на мандата се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението ѝ, придобиването на общинска собственост, разпореждането с част от нея, както и стопанската дейност на общината. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане. Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация.

Същата е основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане с недвижимите имоти, отчитане на настъпили промени и нови приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

Ефективното и планирано управление е предпоставка за успешното реализиране политиката на общината във всички сфери. Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечавя финансирането на голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широки интереси, съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем.

II. НОРМАТИВНА ОСНОВА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Конституцията на Република България дава статут на юридическо лице на българската община с всички произтичащи от този факт последици.

Съгласно чл.17, ал.4 и чл.140 от нея се дава право на общините да притежават своя собственост с цел постигане на тяхната икономическа самостоятелност. Правото на собственост на общината ѝ осигурява възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и възможността да извършва стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините нараства значението на не данъчните приходи, голяма част от които се формират въз основа на упражняване на правото на собственост на общината. Най-важен момент в установяването на общинската собственост се оказва отделянето и от тази на държавата. Със Закона за местното самоуправление и местната администрация /1991 г./ §6 и §7 от ПЗР са определени обектите на общинската собственост, а със Законът за общинската собственост /ЗОС/, публикуван в ДВ бр.44/96г., се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти, общинска собственост. Добрички общински съвет е приел досега изискващи се от ЗОС подзаконовни нормативни актове, а именно Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /Наредба №4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение №306/29.09.2016г./. Актовете на Общинския съвет се актуализират в съответствие с измененията в законодателството и в съответствие с целите, залегнали в други стратегически документи, приети от Общинския съвет.

III. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

В основата на разработването на стратегията е залегнало разбирането за ограниченост на ресурсите и реализиране на принципите на устойчиво и балансирано развитие на община Добричка и ефективно използване на общинската собственост. Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с „Общински план за развитие на община Добричка за периода 2014-2020г.

1. Основни цели на стратегията са:

- да се анализира състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното придобиване, управление и разпореждане, както и да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши в това отношение;
- гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственост;
- подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;
- развитие на устойчиво и модерно земеделие;
- очертаване на последващи действия за успешно реализиране на стратегията в бъдеще чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост;

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост:

Основен принцип, заложен в Закона за общинската собственост е, че имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата да добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени. От своя страна общинската собственост е публична и частна.

От своя страна общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
3. други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от Общинския съвет.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд не могат да се придобиват по давност.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите –публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

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

1. Продажба;
2. Замяна;

3. Дарение;
4. Делба;
5. Възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права;
6. по друг начин, определен в закон.

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 с изключение на временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост, но за тях не се съставят актове.

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

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях, същите са публикувани и в интернет – страницата на общината.

Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

Основни принципи при управление и разпореждане с общинска собственост са:

- законосъобразност - Общинският съвет, кметът на общината, кметовете кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от ЗОС и подзаконовите нормативни актове;

- приоритет на обществения интерес - при упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на обществения интерес. 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;

- целесъобразност - органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество;

- публичност - при придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона;

- състезателност при управлението и разпореждането — извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.4 от ЗОС.

3. Приоритети

Основните приоритети в работата на общинска администрация по придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество са:

1. Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост с цел увеличаване собствените приходи на общината.
2. Максимална идентификация на общинските имоти.
3. Извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес при отдаване под наем.

4. Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.

5. Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост.

6. Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост.

7. Качествено удовлетворяване исканията на кметове/км. наместници, физически или юридически лица, свързани с придобиване и управление на общинска собственост.

6. Устойчиво управление на земеделските земи в и извън границите на населените места в общината.

7. Поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние чрез предоставяне под наем на обработваеми земеделски земи, мери и пасища.

8. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост.

9. Действия на общинската администрация по установяване и актуване на общинските гори и изготвяне на последваща Програма за управление на общинските гори.

IV. Политики и задачи.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост - публична и частна, в община Добричка към 11.11.2019 год. има съставени общо 7674 акта за общинска собственост, от които 591 броя публична общинска собственост.

Отписани са 496 броя АОС, в резултат на извършени разпоредителни действия, изпълнени съдебни решения и други (съгл. оп. с-ма Archimed).

Структурирана по вид и предназначение на имотите, общинската собственост е посочена в Таблица № 1.

Таблица №1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1	Публична общинска собственост	
1.1	Кметства и читалища	74
1.2	Училища и детски градини	52
1.3	Административно битови сгради	13
1.4	Автоспирки	65
1.5	Спортни терени	17
1.6	УПИ за парк и озеленяване	32
1.7	Здравни служби	12
1.8	Язовири	9
1.9	Сондажи	6
1.10	Гробища /действащи/	89
1.11	Други	10
1.12	Пасища с актове за публична общинска собственост	216
2	Частна общинска собственост	
2.1	Урегулирани поземлени имоти с актове за общинска собственост	1313
2.2	Земеделска земя (ниви, друг вид ниви и др.) с АОС	3364
2.3	Пасища с АОС	385
2.4	Лозя с АОС	529
2.5	Жилища	10

С влизане в сила на ЗОС (публикуван в ДВ бр. 44 от 1996 година) стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който не е приключил и до днес.

В този период - от влизането в сила на ЗОС до настоящият момент работата по идентифициране на общинската собственост се извършва от служителите в направление „Общинска собственост” към Дирекция „Устройство на територията, строителство, общинска собственост и приватизация и опазване на околната среда”.

Проучването и актуването на имоти към момента се извършва при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен имот или сграда.

V. НЕЗАСТРОЕНИ УРЕГУЛИРАНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

Трудности в управлението на незастроените имоти, създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизането в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги за държавна собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, представляващи административни сгради, училища, детски градини, читалища и др.

Работата по проучването, деактуването и актуването на незастроените имоти не е била системна. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на кметове/км. наместници, физически или юридически лица.

Установяването и актуването на общинската собственост, регламентирано с приемането на Закона за общинската собственост през 1996 г., до последните изменения на закона се оказва дълъг процес, съпроводен в много случаи с тромави процедури /необходимост от т. н. деактуване, съсобственост върху недвижими имоти между общината и физически лица, съдебни спорове за реституционни претенции и др./

Дейността по издирване и проучване на имоти, за които има основание да бъдат актувани за общинска собственост е незавършен процес, който ще продължи и до 2023г.

Имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост представляват предимно урегулирани поземлени имоти (парцели), предназначени за жилищно строителство – застроени и незастроени. Застроените УПИ (парцели) приоритетно се актуват при интерес за закупуването им от собствениците на построените в тях сгради. За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за актуване е необходимо време, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

Инвестиционен потенциал имат имоти, намиращи се в близост до републиканските пътища и населените места в близост до административният център, част от които са земеделски земи.

Незастроените имоти, които към момента са все още с актове за държавна собственост, и които представляват интерес, са предимно парцели, върху които е отстъпвано право на строеж и това право не е реализирано.

Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж.

Нецелесъобразна е и продажбата на такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост могат да се направят следните изводи:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> - наличие на свободни терени за жилищно строителство на територията на селата, със сравнително добре изградена инфраструктура, към които се проявява интерес от физически лица; - възможност за формиране на собствени приходи в общинския бюджет. 	<ul style="list-style-type: none"> - неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти; - недостатъчен кадрови ресурс; - риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане.
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> - оптимизиране процеса на управление; - увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти; - възможност за реализиране на високи приходи от продажби; - осигуряване на терени за нови инвестиции; - максимално развитие на потенциала на всеки имот; - намаляне на наемните цени на терени за мотаж на павилиони и др., и за открити обекти по чл.55 от ЗУТ; 	<ul style="list-style-type: none"> - риск от прекомерно намаляване на общинската собственост;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи свързани с постигането на горепосочените цели:

- Да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- Да стартират процедури чрез публично-частно партньорство (ПЧП) за реализиране на проекти върху общинските терени;
- Да се увеличи кадровия потенциал;

VI. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ – СГРАДИ И ТЕРЕНИ

Нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не се използват за нуждите на органите на общината или на юридически лица на общинска бюджетна издръжка се отдават под наем.

Отдаването под наем е начин за дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет. Същевременно се предоставя възможност на физически и юридически лица да развиват търговска дейност, да извършват услуги и за задоволяване на административни нужди, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид, за сметка на наемателите.

В случай, че няма проявен интерес към тези обекти и възстановяването им в по-добро техническо състояние не е целесъобразно (т.е. стойността на ремонтните работи ще е повече от бъдещи приходи от наеми), трябва да се търсят начини за продажбата им, в съответствие със ЗОС и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Добричка.

Интересът към обекти на територията на общината е насочен предимно към помещения за услуги, търговия, лекарски и стоматологични кабинети. За рационализиране на използването на този вид имоти е необходима значително по-голяма гъвкавост на органите вземащи решения за да не се губят приходи от оставането на тези имоти без наематели.

Имотите - публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Те могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите определени със закон. Части от имоти публична общинска

собственост, неподлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем, след решение на общинския съвет и проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, в случай, че не пречат на основното предназначение на имота.

Такива са отдадените под наем за офиси, телекомуникационни и пощенски услуги помещения в административни сгради, на територията на кметствата в общината. Това дава възможност да се получават приходи от неизползваеми части от имоти - публичната общинска собственост.

Към 11.11.2019г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти (помещения и терени) общинска собственост са 92 броя, разпределени по предназначение съгласно Таблица №2.

Таблица №2

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
1.	Помещения за търговия	8
2.	Помещения за услуги	32
3.	Помещения за лекарски и стоматологични кабинети	48
4.	Терени за монтаж на павилиони за търговска дейност и услуги	4

Към настоящия момент за описаните в Приложение №1 към наредба №4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество помещения за заведения за хранене, помещения за производствени дейности, помещения за политически партии и синдикални организации, терени за паркинги, изкупвателни пунктове и други няма проявен интерес.

Общото състояние на сградния фонд общинска собственост е незадоволително. Част от сградите се нуждаят от основен ремонт. Поради ограничени финансови възможности на места общината предприема частични ремонтни работи. За имотите, публична общинска собственост, ежегодно се заделят средства за ремонт и поддръжка. Проблем представляват и сградите на закрити училища и детски градини по населени места. Същите са разположени в централните части и са с големи прилежащи терени.

Работи се по одобрени проекти по: „Програма за развитие на селските райони 2014-2020“ и Програма „ИНТЕРРЕГ V-A Румъния – България 2014-2020“ за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ за подобряване състоянието на сградите.

От направения по-горе анализ се правят следните изводи:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> -оптимизиране процеса на управление; -прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна; -осигуряване на средства от програми и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите; 	<ul style="list-style-type: none"> -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;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<p>-да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;</p> <p>-да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите;</p> <p>-да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична общинска собственост с цел дългосрочно отдаване под наем или ползване;</p> <p>-да се изготвят финансово-икономически анализи за разходите по поддръжка на неизползваемите сгради и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;</p> <p>-да се увеличи кадровия потенциал;</p>	-намаляване размера на собствените приходи в общинския бюджет;

VII. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - В ЗЕМЕДЕЛСКА И УРБАНИЗИРАНА ТЕРИТОРИЯ

Със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, на общината се възстанови право на собственост върху земеделски земи във всички землища на територията ѝ.

Община Добричка разполага с голям обем общинска земеделска земя. Този ресурс може и следва в голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на общината. Чрез умело съчетаване на различните способности на управление и разпореждане (отдаване под наем, отдаване на концесия, продажба и др.) общинската земеделска земя съществено допринася за увеличаване на собствените приходи на общината.

С приемането на Общата селскостопанска политика на Европейския съюз се създаде възможност за земеделските производители да кандидатстват по Схемата за единно плащане на площ и да получат финансово подпомагане за развитието на земеделието и конкурентоспособността на земеделските стопани, с което се повиши интереса за ползването на земя от общинския поземлен фонд, в това число и имоти с начин на трайно ползване - пасища и мери.

Размерът на земите от общинския поземлен фонд (ОПФ) е 109 522 дка.

Предоставените възмездно земеделски земи са 17 214,415 дка., от които на юридически лица - 65% и на физически лица - 35%.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи 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, при условията определени в Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползването на земеделските земи и се одобрява със Заповед на Директора на Областна дирекция „Земеделие” - Добрич.

Земите по чл.19 от Закона за собствеността и ползването на земеделски земи (ЗСПЗЗ), останали след възстановяването правата на собствениците се стопанисват и управляват от общината и служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за изпълнение на проекти за уедряване на земеделските земи в землищата на територията на общината, както и за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и други мероприятия, като разпоредителни сделки не могат да се извършват до 22.12.2020г., съгл. §14, ал.2 от ПРЗ на ЗИД ЗОЗЗ (обн. ДВ 100/2015г.)

Земите по чл.19 от ЗСПЗЗ са в размер на 13 268,181 дка., като по вид (НТП) са разпределени, както следва:

- земеделска земя – 10 638,074 дка.;
- пасища – 1 692,382 дка.;
- лозя – 825,188 дка.;
- стопански двор - 92,401 дка.;
- краеферми и животновъдни ферми – 20,136 дка.

С влизане в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) в края на 2017г. за всички землища на територията на община Добричка на основание чл.59, ал.1 от ЗОС започна актуване на имотите по КККР.

Този процес продължава и до днес.

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

- Установяване на действителния начин на трайно ползване;
- Изготвяне скица на имота;
- Данъчна оценка;
- Вписване на акта за общинска собственост, съгласно Правилник за вписванията;

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

От 01.01.2019г. /до 31.12.2019г./ събраните приходи от действащи договори за наем на земеделска земя, пасища и лозя са 1 555 104,05лв., от наем на УПИ – 75 681,22лв. (без ДДС), от наем на обекти 38 519,74лв. (без ДДС) и от продажба на общински имоти в размер на 28 005лв. (без ДДС)

В таблицата по-долу е представена обобщена оценка на силните и слабите страни, възможностите и заплахите за община Добричка, при управлението на земеделските земи.

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
- чрез отдаване под наем или аренда на общинските земи могат да се формират собствени приходи;	- много голям брой маломерни и разпокъсани имоти; - неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти; - наличие на имоти с недбагоприятни характеристики (затревени, труднодостъпни, маломерни и др.) - наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения;

	<ul style="list-style-type: none"> - идентифицирането на всеки имот е труден, бавен процес и изисква ангажиране на институции извън структурата на общинската администрация; - ниски санкции при установяване на нарушения при владене или държане без основание, както и неизползването по предназначение на имоти – общинска собственост;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> - географското разположение, климатични и почвени условия, дават възможности за развитието на овощарство, производство на зърнени, етерично-маслени, технически култури и животновъдство, което води до повишаване на интереса за ползване на общински земи; - актуализиране на наемните цени на земеделските земи; -увеличаване на срока за отдаване под наем на имоти с неблагоприятни характеристики (затревени, труднодостъпни, маломерни и др.) - оптимизиране процеса на управление; - повишаване наемната цена на земи в регулацията на населените места (УПИ); - актуване на нови имоти; 	<ul style="list-style-type: none"> - липса на интерес за ползване на общинските земи разположени в отдалечени масиви и с малка площ; - неправомерно превръщане на пасища в земеделски земи чрез разораване.

VIII. ЯЗОВИРИ

Община Добричка е собственик на 9 броя язовири – публична общинска собственост, както следва:

1. Поземлен имот с идентификатор 56695.15.42, с. Плачидол, площ – 45.673дка.
2. Поземлен имот с идентификатор 56695.14.29, с. Плачидол, площ – 26.176дка.
3. Поземлен имот с идентификатор 68103.4.69, с. Полковник Иваново, площ – 14.567дка.,
4. Поземлен имот с идентификатор 59402.25.68, с. Полковник Минково, площ – 10.818дка.,
5. Поземлен имот с идентификатор 76064.2.326, с. Фелдфебел Дянково, площ – 5.670дка.,
6. Поземлен имот с идентификатор 76064.2.325, с. Фелдфебел Дянково, площ – 9.858дка.,
7. Поземлен имот с идентификатор 67622.31.153, с. Смолница, площ – 4.655дка.,
8. Поземлен имот с идентификатор 31067.13.31, с. Златия, площ – 73.339дка.,
9. Поземлен имот с идентификатор 31067.16.7, с. Златия, площ – 119.151дка.

На основание чл.196, ал.2 от Закона за водите, Заповед № РкД-20-118/09.09.2019г. на Областен управител на област Добрич и Решение №903/30.08.2018г.

на Добрички общински съвет на 24.09.2019г. бе сключен договор за дарение между кмета на община Добричка и Областният управител на област Добрич.

Дарени бяха следните недвижими имоти:

1. Поземлен имот с идентификатор 00429.6.4 с площ 11323 кв.м в с. Алцек;
2. Поземлен имот с идентификатор 03860.105.501 с площ 10095 кв.м. в с. Бенковски;
3. Поземлен имот с идентификатор 11781.33.2 с площ 9716 кв.м. в с. Воднянци;
4. Поземлен имот с идентификатор 12231.110.59 с площ 58703 кв.м. в с. Вратарите;
5. Поземлен имот с идентификатор 36419.200.5 с площ 37027 кв.м. в с. Карапелит;
6. Поземлен имот с идентификатор 67622.29.74 с площ 43704 кв.м. в с. Смолница.

Към 31.12.2019г. има два действащи договора за наем на язовир в село Полковник Иваново и село Плачидол и два договора за предоставяне на концесия на язовир в село Полковник Минково и село Плачидол.

IX. ПОЛСКИ ПЪТИЩА

Съгласно чл. 37в, ал.16 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), Общинският съвет ежегодно приема решение за предоставяне под наем за една стопанска година на земеделски имоти - полски пътища. В 7-дневен срок от влизането в сила на решението кметът издава заповед, която се публикува на интернет страницата на общината, а в едномесечен срок от издаване на заповедта ползвателите внасят по банкова сметка на общината сумата за определените за ползване полски пътища и сключват договори за съответната стопанска година.

За стопанската 2019-2020 година ползваните площи са в размер на 1796,713дка, като общината ще получи приходи в размер на 119218,84лева.

X. МЕРКИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА НАБЕЛЯЗАНИТЕ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ

1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, след предварителен анализ и преценка на потребностите на общината, при ясната визия за целите и очаквания резултат на постъпленията по плана за приходите на Общината.

2. Висока ефективност и ефикасност от дейността по управление и разпореждане с имоти общинска собственост – намаляване на разходите и увеличаване на приходите:
- промяна на наемните цени на земеделска земя в и извън населените места
- увеличаване на срока за отдаване под наем на имоти с неблагоприятни характеристики (затревени, труднодостъпни, маломерни и др.)

3. Да продължи процеса по идентификация, доказване и придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

4. Да продължи практиката за отдаване под наем на имотите, ненужни за дейността на общината и към които има проявен интерес.

5. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд, в това число обследване по отношение на енергийна ефективност, изготвяне на паспортен регистър на сградите, саниране и други.

XI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2019-2023 година. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.

Стратегията е основа за приемане на Годишните програми за управление и разпореждане с общинската собственост за периода 2019-2023 год.

Настоящата стратегия е приета с Решение №...../.....г. на Добрички общински съвет, град Добрич.

ВНОСИТЕЛ :

СОНЯ ИВАНОВА ГЕОРГИЕВ ЗЗЛД

Кмет на община Добричка

Съгласували:

инж. Тания Василе ЗЗЛД

Директор дирекция УТСОСПООС

Дата: 13.01.2020г.

ЗЗЛД

Адвокат:

Юрист при община Добричка

Дата: 13.01.2020г.

Изготвили: ЗЗЛД

Ивайло Йорданов

Гл. експерт „ОС“

Дата: 13.01.2020г.

Елена Друмева ЗЗЛД

Ст. експерт „ОСИ“

Дата: 13.01.2020г.

Йорданка Донева ЗЗЛД

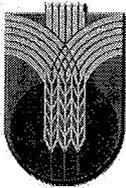
Ст. специалист „ОС“

Дата: 13.01.2020г.

Валентина Колева

Ст. специалист „ОСИ“ ЗЗЛД

Дата: 13.01.2020г.

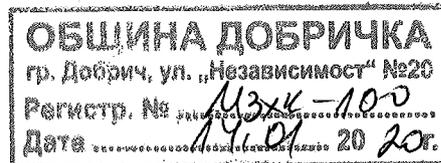


Община Добричка, град Добрич

Ул. "Независимост" № 20, централа: 058/60889 факс: 058/600806;
e-mail: obshtina@dobrichka.bg; web site: www.dobrichka.bg



ДО
ДОБРИЧКИ ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ГРАД ДОБРИЧ



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от **СОНЯ ИВАНОВА ГЕОРГИЕВА**
Кмет на община Добричка, град Добрич



ОТНОСНО: Приемане на стратегия за управление на общинската собственост за периода 2019 -2023 година.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В изпълнение на Чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост Ви предлагам да приемете стратегия за управление на общинската собственост за периода 2019 -2023 година.

Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа:

1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
2. основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
3. нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;
4. други данни, определени от общинския съвет.

Предвид изложеното и на основание чл.21, ал.12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост, предлагам Добрички общински съвет да вземе следното

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ:

Приема Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2019 - 2023 година.

Приложение: Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2019 -2023 година.

ВНОСИТЕЛ:
СОНЯ ИВАНОВА ГЕОРГИЕВА
Кмет на община Добричка



Съгласували:
Инж. Таня Василева ЗЗЛД
Директор дирекция УГОСПОСОС

ЗЗЛД
Юрист
при Община Добричка 13.01.2020г

Изготвил: ЗЗЛД
Ивайло Йорданов (Гл. експерт) ОС
13.01.2020г.