

Община Добричка, град Добрич



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ДОБРИЧКА ЗА МАНДАТА 2023-2027 ГОДИНА

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

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост на община Добричка за мандата 2023-2027г. 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 обезпечава 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 интегрирано развитие на община Добричка за мандата 2021-2027г.

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, отдых, 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.

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 22.11.2023 год. има съставени общо 8812 акта за общинска собственост, от които 948 броя публична общинска собственост.

Отписани са 714 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	80
1.2	Училища и детски градини	48
1.3	Административно битови сгради	13
1.4	Автоспирки	62
1.5	Спортни терени	17
1.6	УПИ за парк и озеленяване	46
1.7	Здравни служби	12
1.8	Язовири	7
1.9	Сондажи	6
1.10	Гробища	73
1.11	Други	60
1.12	Пасища с актове за публична общинска собственост	524
2	Частна общинска собственост	

2.1	Урегулирани поземлени имоти с актове за общинска собственост	1876
2.2	Земеделска земя (ниви, друг вид ниви и др.) с АОС	4528
2.3	Пасища с АОС	402
2.4	Лозя с АОС	569
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. нар. 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 2027г.

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
- 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.	- 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
- 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;	- 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 22.11.2023г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти (помещения и терени) общинска собственост са 110 броя, разпределени по предназначение съгласно Таблица №2.

Таблица №2

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	Помещения за търговия	10
2	Помещения за услуги	47
3	Помещения за лекарски и стоматологични кабинети	47
4	Терени за монтаж на павилиони за търговска дейност и услуги	6

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 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.

От направения по-горе анализ се правят следните изводи:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
-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;	-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
-да се ускори процесът на идентификация на общинските терени; -да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите; -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; -да се изготвят финансово-икономически анализи за разходите по поддръжка на неизползваемите сгради и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане; -да се увеличи кадровия потенциал;	-намаляване размера на собствените приходи в общинския бюджет;

VII. ОБЩНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД

Кметът на общината организира, ръководи и контролира стопанисването и управлението на общинските жилища. С решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината се приема списък, с който се определят броя, вида и предназначението на общинския жилищен фонд. Промени в списъка могат да се правят по предложение на кмета на общината, съобразно констатирана от него промяна на конкретните потребности на общината.

Община Добричка разполага с 7 /седем/ броя жилища. Към настоящият момент четири от жилищата са отдадени под наем, а две са свободни. Едно е предложено за продажба в Програмата за управление и разпореждане с общинско имущество.

Управлението на жилищния фонд на община Добричка е регламентирано с Наредба №4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Добрички общински съвет, с която се определят условията и реда за управление и разпореждане с жилища – общинска собственост, както и конкретните правомощия на кмета на общината, в съответствие със Закона за общинската собственост и другите разпоредби на действащото законодателство. Анализирайки

състоянието на общинските жилищни имоти се извеждат силните страни и възможности, както слабите страни и заплахите:

Положителни страни и възможности:

- Добра организация по изпълнението на дейностите за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата на общината;
- Подпомагане на граждани с установени жилищни нужди;

Слаби страни:

- Недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социалните функции на община Добричка;
- Значителна част от общинския жилищен фонд е остарял;
- Нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- Недобросъвестно отношение на наемателите към общинските жилища;
- Трудности при прекратяването на наемните правоотношения и освобождаване на общинските жилища.

Община Добричка не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички молби на нуждаещите се жители от настаняване.

VIII. 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 112, 144 дка.

Предоставените възмездно земеделски земи са 55405,155 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 земеделските 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 22.12.2025г., съгл. §14, ал.2 от ПРЗ на ЗИД ЗОЗЗ (ОБН. - ДВ, БР. 100 ОТ 2015г., ДОП. - ДВ, БР. 79 ОТ 2020г.)

Земите по чл.19 от ЗСПЗЗ са в размер на 13 218,391 дка., като по вид (НТП) са разпределени, както следва:

- зеделска земя – 10 437,074 дка.;
- пасища – 1 825,136 дка.;
- лозя – 824,723 дка.;
- стопански двор - 73,438 дка.;
- кравеферми – 15,046 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 01.01.2023г. /до 31.12.2023г./ събраните приходи от действащи договори за наем на земеделска земя, пасища, лозя и полски пътища са 2 162 718,02 лв., от наем на УПИ – 92 857,20лв. (с ДДС), от наем на обекти 50 472лв. (с ДДС) и от продажба на общински имоти в размер на 278 554лв. (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 неблагоприятни характеристики (затревени, труднодостъпни, маломерни и др.) - наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения; - 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 владение или държане без основание, както и неизползването по предназначение на имоти – общинска собственост;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
- географското разположение,	- липса на интерес за ползване на общинските

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;	земи разположени в отдалечени масиви и с малка площ; - неправомерно превръщане на пасища в земеделски земи чрез разораване.
---	---

IX. ЯЗОВИРИ

Община Добричка е собственик на 7 броя язовири – публична общинска собственост, както следва:

1. Поземлен имот с идентификатор 56695.15.42, с. Плачидол, площ – 112,276дка.
2. Поземлен имот с идентификатор 56695.14.29, с. Плачидол, площ – 50,634дка.
3. Поземлен имот с идентификатор 68103.4.69, с. Полковник Иваново, площ – 29,166дка.,
4. Поземлен имот с идентификатор 59402.25.68, с. Полковник Минково, площ – 24,666дка.
5. Поземлен имот с идентификатор 67622.31.153, с. Смолница, площ – 4,655дка.,
6. Поземлен имот с идентификатор 31067.13.31, с. Златия, площ – 73,339дка.,
7. Поземлен имот с идентификатор 31067.16.7, с. Златия, площ – 119,151дка.

Към 31.12.2023г. 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. Язовирите в с. Смолница и с. Златия са с отпаднало предназначение.

X. 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 2024-2025 година ползваните площи са в размер на 1639,305дка, като общината ще получи приходи в размер на 143174,85 лева.

XI. 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.

XII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата стратегия обхваща мандата от 2023-2027 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 2023-2027 год.

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

ВНОСИТЕЛ :

СОНЯ ИВАНОВА ГЕОРГИЕВА

Кмет на община Добричка



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
31.01.2024 година**

**ОТНОСНО: Приемане на стратегия за управление на общинската собственост за
мандата 2023-2027г.**

**Внася: Соня Георгиева
Кмет на община Добричка**

РЕШЕНИЕ 43

I. На основание чл.21, ал.1, т.12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост приема Стратегия за управление на общинската собственост за мандата 2023 -2027 година.

II. Възлага на Кмета на община Добричка последващи, съгласно закона действия.

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

**РЕШЕНИЕ ВЛЯЗЛО В
СИЛА НА 15.02.2024**

**Георги Коев /п/
Председател на Добрички Общински съвет**



СПИСОК НА
РЕШЕНИЯ ВЪЗРАЖ

