



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 2016-2019 ГОДИНА**

януари 2016 година

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

ВЪВЕДЕНИЕ

Община Добричка е разположена в Североизточна България и е в състава на област с административен център град Добрич. Тя е една от най-големите по територия в страната и граничи с четири общини от област Добрич (Генерал Тошево, Крушари, Балчик и Тервел) и с две от област Варна (Аксаково и Вълчи дол).

Община Добричка е създадена с Указ №3005 на Държавния съвет за административно-териториални промени в страната от 09.10.1987 г., включва 68 населени места. Те са разположени като пръстен около общинския и областен център, на максимално разстояние от него от 30 до 35 км., в 47 населени места са кметства, а останалите 21 са населени места с кметски наместници.

Общият брой на населението на общината в края на 2015 г. е 25868 бр. жители по постоянен адрес.

Общината е основната административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Тя има право на собственост, която да използва в интерес на териториалната общност.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Добричка за периода 2016-2019 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ЗОС) след анализ на състоянието на общинската собственост и постигнатата ефективност от управлението и разпореждането и. Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост на базата на анализ на състоянието по управлението и разпореждането с общинска собственост.

Разработването ѝ е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта от усъвършенстване на дейността на общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост.

Изпълнението на стратегията ще бъде обезпечено с разработване и приемане на годишни програми за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предварително начертаните цели и приоритети, публично обявените намерения на общината по управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред и ще намали възможностите и съмненията за субективизъм.

Разработването на годишните програми е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни години, както и отчитане на новите приоритети в развитието на общината за всяка година до края на мандата.

II. СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Стратегията включва:

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;

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. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, както и на останалите закони, подзаконови и вътрешни нормативни актове. Общинският съвет от своя страна приема настоящата Стратегия за управлението на общинската собственост.

1. ОСНОВНИ ЦЕЛИ:

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с главната стратегическа цел и приоритетите на „Общинския план за развитие 2014 -2020 год.“, приета с решение на Добрички общински съвет през 2014 год., както и с формулираната визия „Община Добричка – жизнена селска среда с конкурентно земеделие, устойчива икономика, екологично и пълноценно стопанисване на природните и културните ресурси и постигането на по-добро качество на живот в сърцето на Добруджа”

Настоящата стратегия си поставя следните цели:

- 1.1. 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.
- 1.2. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм, развитие на модерно земеделие и повишаване на сигурността.
- 1.3. Опазване и подобряване на околната среда.
- 1.4. Пълно идентифициране на общинската собственост.
- 1.5. Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от отдадената под наем общинска собственост.
- 1.6. 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 ОБЩИНСКА 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 на 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, площи 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.

2.1. Законосъобразност.

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост се извършват за целите, на основанията и по реда, предвидени в закона.

2.2. Защита на обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите следят приоритетно за защита на обществения интерес. Имотите и вещите – общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

2.3. Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност и 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.

2.4. Публичност

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

2.5. Състезателност при разпореждането

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

3. ПРИОРИТЕТИ:

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

3.1. Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.

3.2. Максимална идентификация и актуване на обектите – общинска собственост.

3.3. Привличане на средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти – общинска собственост.

3.4. Разработване и приемане от Общинския съвет на годишна програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

3.5. Внедряване на усъвършенствана информационната система по актуване, регистриране и управление на общинската собственост.

**IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ,
КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ
ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ.
АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА
СОБСТВЕНОСТ.
КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА
НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ.**

1. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ:

1.1. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

- 1.1.1. всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- 1.1.2. имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация;
- 1.1.3. имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

1.2. Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

- 1.2.1. имоти – частна общинска собственост, както и части от имоти – публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение функциите на общината и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем;
- 1.2.2. имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото ако биха били продадени.

1.3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

- 1.3.1. имоти, които не са необходими пряко за изпълнение функциите на общината;
- 1.3.2. имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
- 1.3.3. имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;
- 1.3.4. остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им.

**2. СТРУКТУРА И АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ
ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА
ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ**

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

Съгласно регистрите на общинската собственост – публична и частна, в Община Добричка, град Добрич има съставени 5 137 броя актове за общинска собственост. Отписани (деактувани) имоти, след разпоредителни сделки, изпълнени съдебни решения и други – 1351 бр.

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	334
	в т.ч.	
1.1	УПИ "за озеленяване"	30
1.2	обществено обслужване	304
	от тях:	
1.2.1	стадиони	19
1.2.2	детски градини	20
1.2.3	училища	21
1.2.4	СЗУ	11
1.2.5	автоспирки	68
1.2.6	кметства и читалища	70
1.2.7	язовири	15
1.2.8	сондажи	7
1.2.9	пасища	80
2.	Частна общинска собственост	4803
2.1	УПИ " за жилищно строителство"	1041
2.1.1	Застроен имот с ОПС	421
2.1.2	Не застроен имот за жилищно строителство	620
2.2	Поземлен имот извън регулация	3647
2.2.1	ниви и др. посевна площ	3377
2.2.2	пасища с АОС за ЧОС	160
2.3	обществено обслужване	110
2.4	жилища	5
	Общо :	5137

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. В този период - от влизането в сила на ЗОС до настоящия 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.

2.1. Незастроени имоти

Към месец декември 2015 год. в Община Добричка, град Добрич има съставени 620 бр. акта за общинска собственост с предмет незастроени урегулирани поземлени имоти (УПИ).

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 продължава. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала

проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, 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.нареченото деактуване, съсобственост върху недвижими имоти между общината и физически лица, съдебни спорове за реституционни претенции и др./

С последните промени в Закона за общинска собственост отпадна деактуването като част от процедурата по актуване на общински имоти, предоставени в собственост на общината по смисъла на § 42 от ПЗР на ЗОС и § 7 от ЗМСМА. От една страна това оптимизира процеса, но възниква риска областната управа да откаже да отпише държавния имот, за който вече е съставен акта за общинска собственост.

Дейността по издирване и проучване на имоти, за които има основание да бъдат актувани за общинска собственост е незавършен процес, които ще продължи и през този мандат.

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 се открояват следните :

Рискове и слаби страни

- Неприклучил 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.

Плюсове и възможности

- Оптимизиране процеса на управление;
- Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;

- Възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на терени за нови инвестиции;
- Максимално развитие на потенциала на всеки имот.

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 крупни проекти върху общинските терени;
- Да се изследва потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Подробния устройствен план (ПУП);
- Да се увеличи кадровия потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

2.2. Застроени имоти

Съгласно разпоредбите на Закона за общинска собственост, имотите - публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Една част от тях обслужват пряко дейността на местното самоуправление и местната администрация и се управляват пряко от кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници. Друга част са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни и др. мероприятия и в голямата си част са предоставени за управление на юридически лица и второстепенни разпоредители на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности.

Части от тези имоти, с изключение на обектите, подлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс за срок до 10 години (Изменение на ЗОС в ДВ бр. 15/2011 г.). Процедурата се основава на решение на Общинския съвет, при условие че наемането на обектите не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Използваемият сграден фонд общинска собственост е в добро състояние. За имотите, публична общинска собственост, ежегодно се заделят средства за ремонт и поддръжка. Ще се подготвят проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите.

Застроените имоти- общинска собственост се стопанисват чрез отдаване под наем, предоставяне за безвъзмездно ползване и управление. Отдаването под наем на свободните обекти съгласно ЗОС и Наредба №4 се извършва чрез публично оповестени търгове и конкурси. Търгове се обявяват само при наличие на заявен интерес към определен обект. Наемните цени на обектите - частна общинска собственост са определени според предназначението, вида и зоната, в която попада обекта. А на обектите – публична общинска собственост – с отделни решения на общински съвет.

Общината разполага със свободни обекти или части от такива, подходящи за стопанска или търговска дейност, които не са отдадени под наем поради липса на интерес за наемането им. Те са в недобро състояние, но е неоправдано да се влагат средства за ремонт на такива сгради. При липса на алтернативни методи за ползване и управление, тези сгради трябва да бъдат предлагани за продажба. Проблем представляват и сградите на закрити училища и детски градини по населени места, които също трябва да бъдат предложени за продажба..

Към 30.12.2015год. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти общинска собственост са 99 бр., разпределени по предназначение съгласно Таблица 2

Таблица №2

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
1.	Обекти за търговия	23
2.	Складове и гаражи	3
3.	Казани	15
4.	Лекарски кабинети, селски здравни служби	48
5.	Офиси	1
6.	Фризьорски и бръснарски салони	4
7.	Жилища	5

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост. Приходите от отдаване под наем на общинско имущество към 30.12.2015 год. възлизат на 41 170 лв.

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;

Плюсове и възможности

- Оптимизиране процеса на управление;
- Прекратяване на съсобствеността чрез продажба 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 за постигане на целите на настоящата стратегия:

- Да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства за подобряване състоянието на сградите;
- Да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем или продажба;
- 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, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

2.3. Земеделски земи и язовири.

Община Добричка разполага с голям общински поземлен фонд.. Този ресурс може и следва в голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на общината. Чрез умело съчетаване на различните способи на управление и разпореждане (отдаване под наем, отдаване на концесия, замяна, продажба, залог срещу заем) общинската земеделска земя може съществено да допринесе за увеличаване на собствените приходи на общината.

Общината притежава 4575 имота на площ **96 819.004 дка**, възстановени с решения на Поземлената комисия по чл. 27 от ППЗСПЗЗ.

Обработваемите земи – частна общинска собственост, трайните насаждения и овощни градини, които могат да се отдават под наем са 30 067,118 дка.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Общината не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинска служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние.

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.

Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Добричка не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

С промените в ЗСПЗЗ, земите по чл. 19, 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. Земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ - останали след възстановяване правата на собствениците са дворни места извън регулация, невъзстановени на собствениците и лозя, собственост на граждани и ползвачи земята под наем.

Съставянето на актове за тези земи започна след одобряването на протокола от комисията по чл.19 от закона със Заповед № РД- 10-151/03.08.2011 г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие”- Добрич. Актуването продължава.

Към 30.12.2015 г. събраните приходи от наем на земеделска земя са в размер на 1 452 003,03 лв.

Публичната общинска собственост при земеделските земи са:

- Пасища, мери;
- Други площи (гrobiща, сметища, залесени територии, язовири и др.)

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

- Установяване на действителния начин на трайно ползване
- Изготвяне скица на имота
- Данъчна оценка

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

На територията на Общината има 15 бр. язовира, от които 6 не са действащи (3 бр. пресъхнали и 3 бр. източени). При извършените проверки на по-голяма част от тях са констатирани неизправни изпускателни кранове, филтрация на стени, затлачени корита със земна маса, обрасла растителност по стените и короните.

За по-доброто стопанисване, общината проведе процедура за отдаване на 9 броя язовири на концесия и бяха отдадени три броя язовири, а именно: язовир „Плачи дол 1“ в землището на с.Плачи дол, язовир „Минково“ в землището на с. Полк.Минково и язовир „Смолница1“ в землището на с.Смолница. След наводнението през юни 2014 г. стената на язовир „Смолница 1“ се скъса и договора с концесионера е спрян до възстановяване на стената или ще бъде прекратен след извеждането му от експлоатация.

Земеделската земя по начин трайно ползване, съгласно КВС има следната структура, посочена в таблица № 3:

Таблица № 3

№ по ред	Вид имущество	количество	
		брой	дка
1	Частна общинска	3281	30067,118
2	Публична общинска, в т.ч.	1294	66 751.886
	пасища	1279	66 205.904
	язовири	15	545,982
	общо	4575	96 819.004

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- Неприклучил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- Недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- Голям брой маломерни и разпокъсани имоти;
- Необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.
- Наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения;
- Риск от грешни решения за разпореждане;

Плюсове и възможности

- Актуване на нови имоти;
- Оптимизиране процеса на управление;
- След като България стана член на Европейският съюз и стартира схемата за единно плащане на обработваема площ, се увеличава възможността за реализиране на по-големи приходи;
- Възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и пътищата.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия:

- Да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността;
- Да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал.
- Да се извърши преглед на поземлените имоти и се предприемат действия за обединяване (уедряване) на тези, за които е възможно.

V. 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 от 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.
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 т.ч. обследване по отношение на енергийна ефективност, изготвяне на паспортен регистър на сградите, саниране и др.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Пълното идентифициране на общинската собственост е основна предпоставка за взимането на правилните решения по управление и разпореждане. Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество следва да представи баланса между нуждите от приходи на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка на ненужните на общината в момента имоти.

Настоящата стратегия обхваща периода от 2016-2019 год. 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 годишната програма за управление и разпореждане с общинската собственост за съответната финансова година.

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