

Проект!

**СТРАТЕГИЯ
ЗА
УПРАВЛЕНИЕ НА
ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
В
ОБЩИНА КУБРАТ
ЗА ПЕРИОДА 2023-2027 ГОДИНА**



СЪДЪРЖАНИЕ

1. Въведение	стр.3
2. Цели на стратегията	стр. 3
3. Мотиви за изготвяне на стратегията	стр. 3
4. Основни принципи на управление на общинската собственост	стр. 4
5. Нормативна база	стр. 5
6. Административна обезпеченост на общинската собственост	стр. 7
7. Функционални характеристики на съществуващата общинска собственост. Анализ	стр. 8
- Публична общинска собственост:	стр. 9
Застроени имоти	
Структури на държавни институции	
Градски паркове и зелени площи, детски площадки	
Общинска пътна мрежа и инфраструктура	
Общински пасища	
- Частна общинска собственост	стр. 12
Жилищен фонд	
Дворни места	
Земеделски земи	
- Други характеристики и политики	
Земи извън регулация	
Сгради	
Имоти с ограничени вещни права	
Съсобствени имоти	
8. Приоритети и мерки по изпълнението им	стр.16
9. Заключение	стр.18

ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост на община Кубрат е изработена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. Стратегията е за срока на мандата 2023 - 2027 г. С нея се определя политиката за управлението и разпореждането с общинското имущество. Тя извежда като основни приоритети публичност, прозрачност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост, която е стратегически ресурс на общината – средство за превръщане на средата на община Кубрат в достъпна и приветлива, предпочитана за живеене. Изведени са основните цели, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти. Стратегията е фундамент за разработване на годишни програми за придобиване, управление и разпореждане с недвижими имоти, очертаване на визия в развитието на община Кубрат, изготвяне на проекти и годишните бюджети на Общината, както и при кандидатстване по европейски програми.

Общинската собственост е постоянен автономен източник на приходи за общинския бюджет и осигурява финансирането на голяма част от дейностите в общината. Планираното ѝ управление е необходимо за успешното реализиране на политиката на Общината във всички дейности – здравеопазване, образование, култура, спорт, отдих, икономическо развитие. Общинската собственост, като ключов елемент на местното самоуправление по същество се свързва с политиката на общината за целенасочено и устойчива стратегическо развитие, за формиране на по-добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура.

ЦЕЛИ НА СТРАТЕГИЯТА

Водеща цел в стратегията е прозрачното и ефективно управление на собствеността, очертаване на насоки и посочване / намиране на възможности за оптимизиране приходите и разходите от стопанисването на общинските имоти. Чрез оповестяване на политиката на Общината, отнасяща се до управлението и разпореждането с имоти общинска собственост, се създава по-широк обществен интерес, проследимост на процесите и предпоставки за равнопоставеност на кандидатите в обявените процедури по отношение на конкретни имоти.

Стратегията на Община Кубрат регламентира характеристиките на отделните видове имоти, които подлежат на реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане. Очертава рамките на последващи дейности за успешно планиране чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост. При разработването ѝ е залегнало разбирането за ограниченост на ресурсите и реализиране на принципите на устойчиво и балансирано развитие на общината.

МОТИВИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Мотивите за разработване на Стратегията са продиктувани не само от нормативните изисквания – тя служи като основа за разработване на годишните програми за управление на имотите, както и за отчитане на настъпили промени в реализирането им. Стратегията дава насоки за усъвършенстване на плановата дейност на Общинския съвет и на Общинската администрация, формулира новите приоритети в общинското развитие. Тя е значима при разработването на бюджета на Общината и очертаване визията ѝ, както и ефективно рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

Стратегията е основа за приемането от Общински съвет Кубрат програми за управление и разпореждане с общинската собственост за всяка финансова година в рамките на мандата на управление до 2027 г. Разработването на годишните програми е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпили промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на нови приоритети в развитието на общината. Ако стратегията е рамката, в която са щриховани основните дейности, то годишните програми детайлизират картината. Програмите могат да бъдат допълвани и изменяни през годините, но следва да запазят посоките и приоритетите приети в мандатната Стратегия.

Стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в Наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост и се публикуват на страницата на Общината.

Структурата на стратегията следва общоприетия модел за изготвяне на стратегически документи. Включва преглед и анализ на състоянието, приоритети, цели и начини за постигане на желан финансов резултат и визия на общината. Структурата отразява всички законови изисквания за съдържанието на Стратегията за управление на общинската собственост, залегнати в нормативната база.

ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Основните принципи, които следва Община Кубрат в процеса на управление на общинската собственост са:

- **Законосъобразност** – действията на органите на местната власт – Общински съвет, Кмет на общината и Кметовете на населени места, са изцяло в съответствие със законите и подзаконовите нормативни актове.
- **Целесъобразност** – при упражняване на правомощията си, Общинския съвет, Кмета на общината и Кметовете на населени места, вземат решения, които са икономически, социално и морално обосновани и насочени към повишаване на ефективността от управлението и разпореждането с общинските имоти.
- **Приоритетност на обществения интерес** – при упражняване на правомощията си по отношение на управление, разпореждане и стопанисване на общински имоти, местната власт се ръководи приоритетно от обществения интерес.
- **Състезателност** – разпореждането с общински имоти и отдаването им под наем се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс. Изключение от този принцип са случаите, изрично указани в закон.
- **Публичност** – при придобиване, управление и разпореждане с общински имоти се осигурява публичност, достоверност и пълнота на информацията чрез широкодостъпни средства.
- **Плановост** – Управлението на общинската собственост се извършва в съответствие с приетите от общинския съвет Стратегии и Програми в различните сфери на дейност на Общината.
- **Отчетност** – Предоставя се информация на обществеността за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез поддържането на актуални публични регистри.

- Проверки – осъществяват се чрез вътрешен одит на различни аспекти от дейността по управление и разпореждане с общинската собственост

НОРМАТИВНА БАЗА

Придобиването, управлението и разпореждането с недвижими имоти и движими вещи общинска собственост се урежда в Закона за общинската собственост. Отделни текстове във връзка със собствеността на общината и по-конкретно текстове, определящи обектите на общинската собственост по видове или начините за придобиването ѝ, има в някои специални закони. Право на собственост и ограничени вещни права Общината придобива чрез правни сделки по давност или други начини определени в закон. Основният закон на страната – Конституцията на Република България от 1991 година, регламентира и разделя собствеността на държавна, общинска и частна, като постановява режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон. Съгласно чл. 136, ал. 3 от Конституцията, Общината е юридическо лице и има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност. Общината може да притежава имущество в съсобственост с държавата, с юридически или физически лица (чл. 30, ал.1 от ЗС). Най-пълна и задълбочена регламентация на общинската собственост е направена с приемането на Закона за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г. Специалните закони доразвиват нормативната уредба по отношение на конкретни видове и вещи – особено на тези, които поради общонационално, стратегическо и икономическо значение подлежат на специален режим на управление.

Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост - стопанисване и управление в интерес на населението на общината с грижа на добър стопанин. Законът установява общите разпоредби, а органите на местното самоуправление имат свободата чрез приеманите от тях Наредби в съответствие със ЗОС и други неразривно свързани нормативни актове да регулират дейността по управление и разпореждане с общинската собственост, като отчитат местните особености и нужди.

Основното разделение на общинската собственост е публична и частна. Земите публична общинска собственост, не могат да се придобиват по давност, да се отчуждават или да се прехвърлят като собственост на трети лица. Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект публична общинска собственост в обект частна общинска собственост и обратно, когато се промени тяхната функционалност.

Имотите публична и частна собственост подлежат на актуване. За временните постройки, улици, площади, общинска пътица и други линейни обекти не се съставят актове за общинска собственост. Актовете книги са общодостъпни и всеки може да направи справка по тях.

Основните нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите собственост на общините са:

- Конституция на Република България
- Закон за държавната собственост
- Закон за общинската собственост
- Закон за местното самоуправление и местната администрация
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи
- Закон за наследството

- Закон за опазване на земеделските земи
- Закон за пчеларството
- Закон за горите
- Закон за водите
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол
- Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти
- Закон за физическото възпитание и спорта
- Закон за лечебните заведения
- Закон за концесиите
- Закон за пътищата
- Закон за подземните богатства
- Закон за кадастъра и имотния регистър
- Закон за устройство на територията
- Търговски закон
- Закон за задълженията и договорите
- Закон за местните данъци и такси
- Закон за енергетиката
- Закон за енергийната ефективност
- Закон за народните читалища
- Закон за паметниците на културата и музеите
- Други законови и подзаконови нормативни актове съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху общинската собственост.

Подробна регламентация на различни аспекти от управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от Общински съвет – Кубрат подзаконови нормативни актове - Наредби, а именно:

- Наредба за организацията и управлението на общинските пазари в Община Кубрат
- Наредба за търговската дейност на територията на община Кубрат
- Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост
- Наредба за принудителното изпълнение на заповеди за поправка, здравяване или премахване на строежи или части от тях на територията на община Кубрат
- Наредба за разрешаване, функциониране и премахване на преместваеми обекти на територията на община Кубрат
- Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища
- Наредба за стопанисване и управление на земеделските земи от общинския поземлен фонд
- Наредба за изграждане и опазване на зелената система на територията на община Кубрат
- Наредба за рекламната дейност на територията на община Кубрат
- Наредба за ползване на пасища, мери, ливади от общинския поземлен фонд на територията на община Кубрат
- Наредба за реда за получаване и управление на дарения от Община Кубрат
- Наредба за управление на горските територии на община Кубрат
- Наредба за реда и условията при отглеждане на животни в населените места на община Кубрат

- Наредба за организацията и дейността на пенсионерските клубове и клубове на лица с увреждания на територията на община Кубрат.

Актовете на Общинския съвет се актуализират в съответствие с измененията на законодателството и в съответствие с целите, залегнали в други стратегически документи приети от ОбС – Кубрат.

АДМИНИСТРАТИВНА ОБЕЗПЕЧЕНОСТ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

При управлението на общинската собственост съгласно действащата нормативна база е необходимо наличието на добре структурирана администрация с оптимално разпределение на функциите между отделните звена.

Структурните звена, осъществяващи дейности пряко и косвено свързани с управлението на собствеността и с изпълнението на годишните програми по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост са: Дирекция „Специализирана администрация“ и съответно отдел: „Общинска собственост обществени поръчки и икономически дейности“, като косвено свързани са: „Териториално и селищно устройство“ и „Местни данъци и такси“.

Отдел ОСОПД съгласно устройствения правилник включва: 1 началник на отдел, 2 – ма главни експерти „Търговия, транспорт и икономически дейности“, 1 главен експерт „Земеделски дейности“, 1 главен експерт „Общинска собственост“, 1 старши експерт „Общинска собственост“, 2 главен експерти „Управление на проекти и обществени поръчки“ и 1 младши експерт „Европейски проекти“. По отношение на общинската собственост отделът изпълнява следните функции:

В Устройствения правилник на Общинска администрация - Кубрат са конкретизирани длъжностите и задълженията на служителите пряко ангажирани с дейностите по управление на общинската собственост. А именно:

- подготвя за актуване и води на отчет общинските имоти, създава и съхранява техния архив. Води регистрите на общинската собственост;
- организира управлението и стопанисването на недвижимите имоти, общинска собственост и осъществява дейности по разпореждането им съгласно нормативните документи;
- издирва и предлага за деактуване незаети държавни, ведомствени и частни имоти по определения от закона ред;
- извършва контрол по стопанисването и експлоатацията на общински имоти и прави предложения за санкции при констатирани нарушения;
- организира, подготвя и провежда търгове в съответствие с процедурите по отдаване под наем, на основание Наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост, както и подготвя и оформя всички документи, свързани с отдаването под наем на общинската собственост;
- проучва документите на крайно нуждаещите се граждани и изготвя окончателните списъци и картотеки, съгласно Наредба №14 на Общински съвет – Кубрат;
- изготвя настанителни заповеди и договори за наем;
- следи събиранията на наемните вноски и изпълнението на договорните задължения;
- проучва, подготвя отговори и следи за тяхното изпълнение по искания, сигнали и жалби на граждани, свързани с имоти общинска собственост;
- изготвя проекти на решения на общинския съвет за разпоредителни действия с недвижими имоти и движими вещи частна общинска собственост, в съответствие

с чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост и след приемането им ги изпълнява;

- организира и провежда търгове при разпоредителни действия с недвижими имоти, в изпълнение на решенията на общинския съвет;
- изготвя договорите, свързани с разпореждането и ги подготвя за вписване в Служба по вписванията;
- осигурява съдействие на общинските дружества, предприятия и търговски дружества с общинско участие, съгласно Наредба №8 на Общински съвет - Кубрат;
- подготвя и организира процедурите по провеждане на конкурси и търгове за предоставяне на концесии за общински обекти и дейности, в съответствие със Закона за концесиите;
- води Общинския концесионен регистър;
- води регистри и извършва процедури по регистрация и категоризация на заведенията от сферата на търговията, туризма и хотелиерството;
- организира провеждането на търгове и конкурси при отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост, в съответствие с чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост;
- води регистри и извършва процедури по регистрация на кучета;
- разглежда молби и жалби на граждани по Закона за опазване на селскостопанското имущество и Закона за собствеността и ползването на земеделските земи;
- отдава пасищата и мерите общинска собственост за възмездно ползване;
- подпомага разработването на стратегически планове и програмни документи на общинско ниво;

Общинският съвет ежегодно приема по предложение на Кмета на общината „Годишна програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост“, която е водещ документ в дейността по стопанисване и управление на общинските имоти. Тя съдържа: описание на имотите, които общината ще предложи за отдаване под наем; продажба; внасяне като непарична вноска в капитала на нетърговско дружество; за учредяване на ограничени вещни права или за учредяване на концесия; както и описване на имотите, които общината планира да придобие в собственост и начините на тяхното придобиване.

Програмата се приема не по-късно от приемане на бюджета и е отворена за допълване при необходимост. Ефективното управление на общинската недвижима собственост представлява важно средство за икономическото и социално териториално развитие на общината. Основните цели при управлението и разпореждането с общинската собственост са: осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда; създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм; повишаване на сигурността; гарантирането на ефективно управление и повишаването на приходите от стопанисването на общинската собственост. Не на последно място са опазването и подобряването на екологичната среда.

ФУНКЦИОНАЛНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СЪЩЕСТВУВАЩАТА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. АНАЛИЗ

Процесът на идентификация на общинската собственост започва през 1996 г. с влизане в сила на Закона за общинската собственост. Най-общо деление законът прави по отношение на публичната и частна общинска собственост.

За разработването на Стратегията общинската администрация изготви анализ на структурата на имотите, за които има съставени актове за общинска собственост, като след разграничаването на публична и частна общинска собственост ги раздели в няколко подкатегории.

Публична общинска собственост

Съставените актове за публична общинска собственост към 31 ноември 2023 г. са 818 на брой. - те се съставят за имоти и вещи, определени със закон; предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация; предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, както и определени от общинския съвет. Основните функции при управлението на публичната общинска собственост – безвъзмездно предоставяне под наем и отдаване под наем, са регламентирани в ЗОС и общинските наредби чрез разписване на съответните процедури. Безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка се предоставят имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение. Предвидено е и безвъзмездно предоставяне за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка на имоти и вещи - публична общинска собственост, които не са необходими за органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка. Свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост могат да се отдават под наем за срок до 10 години след решение на общинския съвет. Части от имоти – публична общинска собственост, които са предоставени за управление по реда на чл.12 от ЗОС, могат да се отдават под наем при условие, че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответния имот е предоставен за управление.

Имотите публична общинска собственост не могат да се придобиват по давност.

застроени имоти: сгради за административни нужди, училища, детски градини, здравни заведения, читалища, спортни зали, музей и други институции

Общината притежава застроени нежилищни имоти. Тя е обезпечена със сгради за административни нужди, училища, детски градини, здравни заведения, читалища, спортни зали, музей и други институции. В по-голяма част кметствата по селата се намират в самостоятелни сгради. Почти всяко село разполага със сгради предназначени за читалище, здравна служба, училище и детска градина. Кметствата в селата Бисерци и Мъдрево са в съсобствени сгради, а в Медовене и Задруга са самостоятелни обекти в сградите на читалищата.

Общинската администрация в Кубрат разполага със сграда със застроена площ от 814 кв.м. и гараж със застроена площ от 136 кв.м. Извършена е реконструкция на сградата през 2022 г. с цел подобряване на енергийната ефективност.

Основни, текущи и ремонти на покриви са извършени в периода 2019-2023 г. на читалища в селата Бисерци, Мъдрево, Сеслав, Юпер, на кметства в с. Бисерци и Сеслав, здравни служби в Беловец, Божурово, Задруга, Сеслав. С цел поддържане на остарялата материална база ремонтните дейности в читалища, кметства, здравни служби ще продължат и през периода 2024-2027 г. Изготвени са проекти за: основни ремонти на здравна служба Бисерци, спортни зали Бисерци и Севар, както и за Дом за стари хора – Тертер предвиждащ саниране, вътрешно преустройство и обновяване на материална база.

На територията на община Кубрат има една Детска ясла със застроена площ 968 кв.м. и пет действащи детски градини:

ДГ „Здравец“ – Кубрат с бази в кв. Дряново, с. Точилари и с. Медовене

ДГ „Щастливо детство“ – Кубрат с бази с. Беловец и с. Равно

ДГ „Пролет“ – Севар

ДГ „Слънчо“ – Бисерци с бази с. Божурово и с. Звънарци

ДГ „Първи Юни“ – Юпер с база с. Сеслав

Функциониращите училища в общински сграден фонд в общината са осем, три в гр. Кубрат и пет основни училища в селата Беловец, Бисерци, Севар, Сеслав и Юпер. Сградите са в сравнително добро състояние.

През последните години са извършени основни ремонти и саниране на голяма част от училищния сграден фонд. Работата в посока енергийна ефективност на сградите и намаляване разходите за отопление през студените месеци и охлаждане през лятото продължават. Извършен е ремонт на покрив на Детска ясла и ДГ „Здравец“, предстои монтаж на фотоволтаична система на покрив на двете Детски градини в Кубрат, както и подмяна на дограма. Изготвен е проект „Ремонт и въвеждане на мерки за енергийна ефективност в ДГ „Пролет“ с. Севар. Община Кубрат предвижда ежегодно в бюджета средства за текущи ремонти.

Не-функциониращите училища са в лошо състояние. Предвид намаляващия естествен прираст в общината и отпадналата необходимост на част от сградите в селата Задруга, Каменово, Мъдрено и Равно е целесъобразно да се потърси решение за промяна на предназначението на сградите и трансформация на неизползваемите училища за социални, здравни, културни и административни услуги. При възникване на бъдещи инвестиционни намерения в поземления имот на училището в с. Каменово визата за строителство трябва да се съгласува с Министерство на културата, по реда на чл. 84 от ЗКН.

структури на държавни институции

При анализ състоянието на застроените имоти общинска собственост като силна страна се отчита сравнително добрата обезпеченост със сгради за административни и обслужващи нужди и сравнително доброто състояние на тези от тях, които се използват. В сгради общинска собственост са настанени следните структури на държавни институции: Център за спешна медицинска помощ, Общинска служба земеделие, Общинска служба „Изпълнение на наказанията“, Районно управление Полиция, Агенция социално подпомагане, Районен Съд, Районна прокуратура и Медиационен център към ВСС. Общата разгъната площ, която те ползват е 1 344 кв.м. Като цяло използваемият сграден фонд е в сравнително добро състояние. Дейностите по поддръжката на административните сгради собственост на общината са заложили и в бъдещите планове на Общинската администрация. Още през следващата година предстои подмяна на покрива на сградата на ул. Иван Асен II №4, в която се помещава „Паспортна служба“

градски паркове и зелени площи, детски площадки

По правило озеленените площи за широко обществено ползване са тези, за които са образувани урегулирани поземлени имоти с конкретно предназначение „за озеленени площи и озеленени връзки между тях“. Основното е, че конкретното предназначение на имота по подробния устройствен план е за озеленени площи и по правило в тези урегулирани поземлени имоти не се предвиждат обекти на високото строителство или

сгради и съоръжения на техническата инфраструктура. Тези зелени площи изпълняват много важна функция. В тях се извършва ежедневният отдых на населението и имат важна екологична роля и естетическо въздействие. Те обслужват майките с деца, подрастващото поколение и възрастните хора. В гр. Кубрат има три парка, единият е до градският стадион с идентификатор 40422.505.370 с площ 135 903 кв.м., той е неподдържан и силно охрастен, липсват алеи и кътове за игра и отдых. За използването му като зона за релакс се предвижда обособяване на горски алеи и места за отдых. Парк Омол с идентификатор 40422.505.1417 е в центъра на града. Площта му е 20 177 кв.м. Той е реновиран и изпълнява функциите на общодостъпна зелена зона с пейки и детски съоръжения. Обновен е и паркът на изхода към Разград с идентификатор 40422.505.2135 с площ 11 547 кв.м.

Озеленените площи за ограничено обществено ползване са част от урегулирани поземлени имоти наред с основната функция по плана - за застрояване. Те са в жилищни комплекси или се реализирани в рамките на процента озеленяване, включен в показателите на застрояване. Тези терени представляват квартални градинки, тревни площи, междублокови пространства. Те изпълняват екологична функция и подобряват микроклимата. В някои от тези пространства се наблюдават ограждения и засаждане на зеленчукови градинки в междублоковите пространства. През последните години в такива пространства в Кубрат и в селата на общината бяха изградени множество детски кътове, поставени детски съоръжения, пейки, беседки и спортни площадки, което придаде естетически акцент и създаде благоприятна среда за отдых и забавления и спорт за различни възрастови групи.

Реализираният проект „Реконструкция на еко-пътека и прилежаща традиционна зона за отдых с изграждане на туристически атракции в Лесопарк гр. Кубрат финансирана от Програмата за развитие на селските райони чрез мярка 7.5 „Инвестиции за публично ползване в инфраструктура за отдых, туристическа инфраструктура“ от Стратегията за Водено от общностите местно развитие на МИГ Завет-Кубрат, даде шанс на много хора от различни възрасти да прекарват приятно свободното си време сред природата, създавайки условия за подобряване на здравословния начин на живот..

Предстои изпълнение на проект за реконструкция на Централна градска част, поставяне на паметник на Хан Кубрат в центъра на града и оформяне на зелено пространство около него. Предвижда се обновяване на площада на общинския център.

През последните години е изостреното вниманието на обществото по въпросите за състоянието, опазването и развитието на зелените системи в населените места. В Тази посока следва да се работи най-вече по опазване чистотата, обществения ред и облагородяване на пространства и оформяне на цветни градинки и алеи в централна градска част, поддържане на съществуващата растителност и работа по ландшафтния дизайн за постигане на екологични, социално-поведенчески и естетически резултати.

общинска пътна мрежа и инфраструктура

Развитието на техническата инфраструктура на общината е от изключително значение за осигуряване на инвестиционна привлекателност, устойчив икономически растеж, балансирано развитие и подобряване условията на живот и движение на населението. Уличната пътна мрежа в община Кубрат е с дължина 233 км, а IV-то

класната пътна мрежа на община Кубрат е 67 км. Поддържането на транспортната инфраструктура и повишаване сигурността на участниците в движението в населените места, реконструкцията и рехабилитацията на уличната мрежа е един от приоритетите на местната власт. Финансирането през предходните години е осигурявано чрез трансформиране на средства от целеви субсидии за капиталови разходи, и средства от държавния бюджет, след решение на общинския съвет. През предходния период са поставени изкуствени неравности в критични точки по улиците с цел намаляване на риска от инциденти, дейностите по изграждане на нови ще продължават. Поддържат се пътните знаци, ще продължи работата по възстановяване на тротоари в целия град. През новия мандатен период 2023-2027 г. няма да спира дейността по подобряване инфраструктурата за градска мобилност и комплексна реконструкция на уличната мрежа включвайки прилежащи тротоари, улично осветление, пешеходна достъпност и маркировка, подготовката за които е започнала през предходния мандат с одобрени и финансирани проекти, както е и Проекта подмяна на уличното осветление с енергоспестяващо в цялата община.

общински пасища

Пасищата, мерите и ливадите се предоставят за ползване по чл. 37 и по ЗСПЗЗ за срок от 5 години на регистрираните животновъди на територията на общината. Общината отдава под наем около 3 500 дка пасища за индивидуално ползване. Съществува тенденция за намаляване броя на отглежданите животни и ликвидиране на малки стопанства, което ще доведе до влошаване състоянието им и охрастяване. Търсят се решения за устойчиво стопанисване на тревните местообитания и опазване на биологичното разнообразие в пасищата.

Частна общинска собственост

Съставените актове за частна общинска собственост към 31 ноември 2023 г. са 3 558 на брой. - те се съставят за всички други общински имоти и вещи. Плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, са частна собственост на общината. Основният способ за управление на частната общинска собственост е отдаване под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, съгласно разпоредбите на ЗОС и приетите от Общинския съвет наредби.

Имотите и вещите - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят след решение на Общинския съвет безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури.

Свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост се отдават под наем за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията предвидени в Закона за политическите партии, от кмета на общината без търг или конкурс. Ползването на общински терени за разполагане на временни обекти, преместваеми съоръжения и рекламно-информационни елементи се осъществява в съответствие с изискванията на чл. 55,56 и 57 от ЗУТ и съответните наредби приети от Общински съвет – Кубрат.

жилищен фонд

Управлението на жилищния фонд на община Кубрат е регламентирано в глава пета от Закона за общинската собственост и конкретизирано в Наредба №14 за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища.

С тях се определят условията и редът за управление и разпореждане с жилища общинска собственост, както и конкретните правомощия на Кмета на Общината. С решение на Общинския съвет по предложение на Кмета на общината се приема списък, с който се определят броят, видът и местонахождението на общинския жилищен фонд. Предназначението на общинските жилища е както следва:

32 жилища за лица с установени жилищни нужди (в т.ч. 29 апартамента в гр. Кубрат, 1 апартамент в с. Юпер, 1 къща в с. Тертер и 1 къща в с. Божурово)

1 ведомствено жилище в Кубрат – идн. 40422.505.2179.1.64

1 резервно жилище в Кубрат - идн.40422.505.420.7.15

№	идентификатор	адрес	жилищна площ- кв.м.
1	40422.505.420.3.15	ул. ИВАН ВАЗОВ № 4, вх. А, ет. 4, ап. 15	44,64
2	40422.505.420.3.18	ул. ИВАН ВАЗОВ № 4, вх. А, ет. 5, ап. 18	40,17
3	40422.505.420.3.19	ул. ИВАН ВАЗОВ № 4, вх. А, ет. 5, ап. 19	44,64
4	40422.505.420.7.13	ул. ИВАН ВАЗОВ № 4, вх. В, ет. 1	75,64
5	40422.505.420.7.15	ул. ИВАН ВАЗОВ № 4, вх. В, ет. 1, ап. 3	40,17
6	40422.505.420.7.16	ул. ИВАН ВАЗОВ № 4, вх. В, ет. 1, ап. 4	64,04
7	40422.505.420.7.22	ул. ИВАН ВАЗОВ № 4, вх. В, ет. 3, ап. 10	44,64
8	40422.505.420.5.5	ул. СТЕФАН КАРАДЖА № 1, вх. А, ет. 2, ап. 5	62,51
9	40422.505.420.3.3	ул. ИВАН ВАЗОВ № 4, вх. А, ет. 1, ап. 3	44,64
10	40422.505.420.3.10	ул. ИВАН ВАЗОВ № 4, вх. А, ет. 3, ап. 10	40,17
11	40422.505.420.3.11	ул. ИВАН ВАЗОВ № 4, вх. А, ет. 3, ап. 11	44,64
12	40422.505.2179.1.64	ул. Княз Борис I № 11, ет. 3, ап. 7	91,94
13	40422.505.1668.1.31	ул. ген. ГУРКО № 1, вх. Б, ет. 3, ап. 31	32,57
14	40422.505.1668.1.59	ул. ген. ГУРКО № 1, вх. В, ет. 5, ап. 59	32,57
15	40422.505.1668.1.79	ул. ген. ГУРКО № 1, вх. Г, ет. 5, ап. 79	32,57
16	40422.505.1703.3.3	ул. 8-МИ МАРТ № 10, вх. А, ет. 1, ап. 3	40,17
17	40422.505.1703.3.13	ул. 8-МИ МАРТ № 10, вх. А, ет. 4, ап. 13	75,64
18	40422.505.1703.3.23	ул. 8-МИ МАРТ № 10, вх. Б, ет. 1, ап. 3	44,64
19	40422.505.1703.3.31	ул. 8-МИ МАРТ № 10, вх. Б, ет. 3, ап. 11	44,64
20	40422.505.1703.3.34	ул. 8-МИ МАРТ № 10, вх. Б, ет. 4	40,17
21	40422.505.1703.3.26	ул. 8-МИ МАРТ № 10, вх. Б, ет. 2, ап. 6	40,17
22	40422.505.1203.1.20	ул. 8-МИ МАРТ № 10, вх. Б, ет. 2, ап. 6	66,12
23	40422.505.2080.1.8	ул. ВИТОША № 37, ет. 3, ап. 8	62,53
24	40422.505.2080.1.28	ул. ВИТОША № 39, ет. 5, ап. 13	57,09
25	40422.505.2080.1.29	ул. ВИТОША № 39, ет. 5, ап. 14	56,07
26	40422.505.2080.1.31	ул. ВИТОША № 41, ет. 1, ап. 1	93,13
27	40422.505.2080.1.44	ул. ВИТОША № 43, ет. 2, ап. 4	74,15
28	40422.505.1698.1.3	ул. 8-МИ МАРТ № 17, вх. А, ет. 1, ап. 3	40,17
29	40422.505.1698.1.6	ул. 8-МИ МАРТ № 17, вх. А, ет. 2, ап. 6	44,64
30	40422.505.1698.1.14	ул. 8-МИ МАРТ № 17, вх. А, ет. 4, ап. 14	44,64
31	40422.505.1698.1.61	ул. 8-МИ МАРТ № 17, вх. Г, ет. 4, ап. 15	44,16
32	Юпер	ул. "Св. Климент Охридски" 2 вх.Б ет.2 ап.6	53,82
33	Тертер	ул. "Яне Сандански" 4	83
34	Божурово	ул. "Ал. Антонов " 9	68

В голямата си част наличният жилищен фонд е силно амортизиран. Апартаментите са разположени в сгради, съсобствени между община и физически лица, което допълнително създава трудност при тяхното управление и поддръжка. Към настоящия

момент средствата получени от наеми на общински жилища се използват за текущи ремонти. Необходимо е планиране и поэтапно извършване на ремонти, като подмяна на дограма и ВИК инсталации.

Поради недостиг на общински жилища не малко общини в България споделят целесъобразността от осъвременяване на критериите за настаняване и определяне на *достатъчно дълъг срок за настаняване в общински жилища*, в което време да се подпомогнат настанените граждани, време в което да подобрят социалния си статус и да придобият собствено жилище чрез покупка, строителство или по друг начин. Общината има правен регламент за стопанисване на социален наемен фонд, но не и достатъчен ресурси за поддържането му, още по-малко за възпроизвеждането му.

дворни места

Съгласно § 42 от ЗОС Застроените и незастроените парцели и имоти - частна държавна собственост, отредени за жилищно строителство, съгласно предвижданията на действащите към датата на влизането в сила на този закон подробни градоустройствени планове, преминават в собственост на общините. Все още в селата на община Кубрат има случай на неактувани имоти отредени за жилищно застрояване. Откриването на такива имоти става по повод на конкретни проверки или постъпили частни запитвания относно собствеността на терена. Приоритет в работата на Общината следва да бъде откриването и актуването на дворни места, за които все още няма съставени актове за общинска собственост и съответни адекватни мерки за стопанисването и управлението им.

земеделски земи – ниви, лозя, овощни градини, гори

Земеделски земи по смисъла на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи са тези, които са предназначени за земеделско производство и не се намират в границите на урбанизираните територии, не са включени в горския фонд, не са застроени със сгради на промишлени и други стопански предприятия, почивни или здравни заведения, религиозни общности или други обществени организации, не са заети от открити мини и кариери, от енергийни напоителни транспортни или други съоръжения за общо ползване, които представляват прилежащи части към такива съоръжения.

Управлението на земеделските земи се осъществява чрез отдаване под наем. Земеделските земи от ОПФ с площ до 10 дка се отдават под наем без търг и без конкурс за срок от една стопанска година. Останалата част от имотите се отдават под наем за срок до 10 години след провеждане на процедура с явен или таен публичен търг.

Бъдещата политика на община Кубрат следва да подкрепя дългосрочното отдаване под наем и аренда на земеделските земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители, като се създадат и условия за поддържането на земите в добро екологично и земеделска състояние.

Община Кубрат е собственик на над 97 хил. дка гори. Стопанисването, управлението и ползването и възпроизводството на общинските гори извършва от “Кубратска гора“ ЕООД със 100% общинско участие. Дружеството работи в съответствие с изготвения Горскостопански план 2015-2025 г.

№ по ред	Населено място	Ниви, др. неизползвана нива, полска култура		Лозя		Пасища, мери, ливади и поляна		Овощна градина Трайни насаждения		Храсти		Гори		Гора в земеделска земя		Друг вид земеделска земя		Скали	
		бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка	бр.	дка
1	Беловец	121	496,073	6	3,565	21	1135,47	1	4,011	7	70,555	66	10509						
2	Бисерци	33	484,173	29	14,77	39	1838,805					10	2368,83	6	205,68				
3	Божурово	29	206,668	1	22,231	18	939,153					15	3157,18						
4	Горичево	27	215,787			15	854,319			4	156,293	7	3056,324	3	159,015				
5	Задруга	17	74,25			16	355,618					7	3025,561	1	7,608				
6	Звънарци	19	226,006			22	732,201	4	2,611	2	1,251	8	2218,528	5	41,923				
7	Каменово	38	51,806	74	66,945	85	795,257					92	11071,41	26	189,465	11	55,124	10	313,911
8	Кубрат	398	895,15	529	455,266	77	4191,23	33	18,833	1	0,441	34	17357,499	14	241,208	66	43,099		
9	Медовене	26	94,632			28	859,777			4	12,069	11	2967,192	4	38,937				
10	Мъдревево	108	327,013	28	99,563	36	1835,565			5	24,907			15	444,373	1	0,867		
11	Равно	47	143,934	1	1,662	26	723,451					3	5393,692	6	72,814				
12	Савин	8	28,768	31	62,528	24	428,204	1	1,895			11	3192,621	3	7,638				
13	Севар	50	334,335			44	3491,408					19	6649,685						
14	Сеслав	8	15,657			20	919,86					22	7665,63						
15	Тергер	45	336,331	8	4,761	23	3424,647			3	8,179	3	526,873	1	4,76				
16	Точилари	4	36,978			6	199,682			10	37,663	17	2440,949						
17	Юпер	101	324,692	34	20,733	37	1383,019			10	212,956	63	6337,262	9	26,032				
18	Община Завет											38	9514,04						
	ОБЩО:	1079	4292,253	741	752,024	537	24107,666	39	27,35	46	524,314	426	97452,276	93	1439,453	78	99,09	10	313,911

Други характеристики и политики

Имотите общинска собственост могат да бъдат разпределени в следните групи в зависимост от вид, местоположение и отстъпени вещни права, като един имот може да попада едновременно в няколко категории:

- застроени и незастроени общински терени в регулация

Значителен потенциал има в дейностите по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти, като в повечето случаи общинската администрация е предприемала действия по проучване на собствеността на конкретен незастроен имот при възникване на конкретна необходимост. Интерес за закупуване на общински имоти в регулация през последните години се забелязва по-скоро с инвестиционни намерения, отколкото за жилищно застрояване, като интересът към имоти в селата е преобладаващ поради по ниската им цена.. В тази връзка анализът, кои обекти следва да се отдават под наем, към кои не е проявяван интерес, в какво експлоатационно състояние са, обременяват ли общинския бюджет и носят ли приходи – след отговор на тези въпроси следва да се време решение следва ли да бъдат предлагани за продажба. Имотите, към които има траен интерес за отдаване под наем, следва да продължат да се отдават под наем, с оглед постъпване на редовни дългосрочни приходи в общинския бюджет. Лишаването от общински имот чрез продажба следва да се извършва при нерентабилни и неатрактивни имоти.

- *земи извън регулация*

Преобладаващи са земеделските земи – ниви, пасища, гори, лозя, овощни градини. Земите подлежащи на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ, останали незааявени в законните срокове се стопанисват от общините. Става въпрос за ниви, чиито собственици не са завършили до край процедурата по възстановяване на собствеността или не са потърсили земята си. Мораториумът за продажба на тези имоти бе удължен с нови 5 години и тече до края на 2025 година.

- *сгради*

Ново строителство през последните десетилетия няма. Като цяло сградният фонд в община Кубрат е остарял. От ремонт се нуждаят предимно сгради, които не се експлоатират в града и в селата или най-често представляват съсобствени сгради. Поддръжката, ремонтът и охраната на сгради от този вид е нелека задача.

- *имоти с ограничени вещни права (право на: строеж, пристрояване, надстрояване, преминаване и прокарване)*

При извършения анализ на застроени имот се установи, че има сключени към 190 договора за отстъпено право на строеж за ниско-етажно жилищно застрояване. Предстои ревизия на реализираното право на строеж и след събиране на доказателствен материал, относно съществуването на сгради в съответните имоти, *изземване на незастроените* такива на основание чл. 65, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 67 от Закона за собствеността, с цел отдаване под наем или разпореждане с имотите.

Имоти, върху които е учредено право на строеж и съответно то е реализирано, носят приходи в общинския бюджет, чрез внасянето на данъци от техните ползватели. Те обаче представляват общинска собственост и крият един скрит нереализиран финансов ресурс. Отстъпеното право на строеж представлява ограничаване на собствеността. Собственикът – общината, на недвижим имот с учредено право на строеж не може да извършва действия в своя имот, затова продажбата на такъв тип терени на собственика на законно построени в имота сгради представлява финансова възможност, която е добре да бъде реализирана, като *се предложи на ползвателите, в чиято полза е учредено правото на строеж да закупят земята.*

- *съсобствени имоти*

Необходима е ревизия и уточняване на съсобствените имоти – сгради и поземлени имоти. При тях общината търпи пропуснати ползи от неуточнени дялове. Най-често собствеността е в идеални части, при тях общината търпи пропуснати ползи от неуточнени дялове или отнега възможност да си служим с имота според предназначението му. Продажбата на общински терени представляващи част от съсобствен дворищен имот също е възможност за финансови приходи. Факт е, че съсобствените сгради са в лошо състояние, следва да се идентифицират и да се планират ремонтни дейности.

ПРИОРИТЕТИ И МЕРКИ ПО ИЗПЪЛНЕНИЕТО ИМ

Подобряване състоянието на общинската собственост

- **Обезпечаване на необходимите териториално - устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост –** попълване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на

нови там където е необходимо: изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване;

- **подобряване състоянието на общинския сграден фонд** – ефективно използване на средства от Оперативни програми, структурни фондове и собствени средства за обновяване, реконструкция и модернизация чрез извършване на основни и текущи ремонти на сгради и обекти в тях ;
- **провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на сградния фонд**
- **развитие и модернизация на техническата инфраструктура** – изграждане и подобряване на качеството и безопасността на общинската пътна мрежа, уличната мрежа, тротоари и пешеходни зони и алеи

Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост

- **Изготвяне на ежегодна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост** - анализ на потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от финансови постъпления, попълване на кадастралния план и карта, идентифициране на свободни терени подходящи за бизнес
- **Ефективно управление на имотите общинска собственост** – учредяване право на строеж срещу части от новопостроени сгради с предназначение за обществено обслужване; провеждане процедури по деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината; утвърждаване на техниката публично оповестен конкурс с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна форма при разпореждането с общинска собственост; извършване на разпоредителни сделки с имоти, доказали своята неефективност и непотребност за упражняване на функциите на местната власт; текущ контрол по изпълнение на договори – за продажба, наем и концесия
- **Оптимизиране управлението на общинския поземлен фонд** – периодични проверки за неправомерно ползване на общински земеделски имоти

Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинската собственост

- **публикуване на информация** за приети от Общинския съвет програми и решения за предоставяне под наем и разпореждане с общински имоти, както и подробна информация за предстоящи търгове и конкурси
- **гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при участие в процедурите, провеждани от общината**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема на общинската собственост и анализът на състоянието ѝ са необходима предпоставка за предприемане на коректни действия свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество. То включва актуване, преактуване, промяна предназначение и начин на трайно ползване, действия по прилагане на ПУП и урегулиране на имотите, с грижа на добър стопанин и съобразно предназначението и нуждите за които са предвидени, в интерес на населението на общината. Преди вземане на решение за разпореждане с общинското имущество следва да се направи обективен анализ за състоянието на имота, разходите по поддръжката му и нуждите от приходи в краткосрочен и дългосрочен план. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината: устойчиво развитие чрез добра инфраструктура във всички населени места, стимулиране условията за бизнес, култура, отдих, спорт, образование, здравеопазване и повишаване сигурността на живот и спокойствието на гражданите.

Класическият метод за стратегическо планиране, зад който стоят елементи на вътрешната и външна среда са представени в SWOT анализ.

<p>СИЛНИ СТРАНИ (Strengths):</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие на голяма по обем и разностранна по своя характер общинска недвижима собственост; - иновативни подходи за управлението на общинската собственост; 	<p>СЛАБИ СТРАНИ (Weaknesses):</p> <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, като част са в многоетажни сгради; - наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване; - малки приходи от отдаване под наем; - разпокъсаност на земеделските земи; - неефективно използване на лозовите масиви. - законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (по чл.19 от ЗСПЗЗ) - намаляване броя на отглежданите животни, което води до влошаване състоянието на общинските пасища
<p>ВЪЗМОЖНОСТИ (Opportunities):</p> <ul style="list-style-type: none"> - възможности за сериозно и основно участие във формирането на собствените приходи на общината - продажби, залог, право на строеж и др. - рационално и ефективно използване на общинската земеделска земя и горският фонд. - оптимизиране процеса на управление, чрез създаване на публично-частни партньорства; - прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна; - разработване на проекти и кандидатстване по евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите. 	<p>ЗАПЛАХИ (Threats):</p> <ul style="list-style-type: none"> - промяна на законодателството относно общинската собственост; - възможност за придобиване по давност имоти частна общинска собственост

Последователността в следването на политиката по опазване на общинското имущество, съхраняване на създаденото, оптимално разпределение на ограничените финансови ресурси за текущи и основни ремонти, използване възможностите, които дават съответните оперативни програми, финансирани от Европейския фонд за регионално развитие и Европейския социален фонд, както и финансов ресурс от национални програми биха съдействали за реализирането на предприетата политика насочена към осигуряване нарастваща ефективност на процесите на управлението с цел създаване на всички условия за постигане на икономически и социален растеж на общината, съобразно потребностите и очакванията на заинтересованите страни.

Реализацията на стратегията е сложен и многообразен процес, свързан с влиянието на различни фактори и обстоятелства, при различни политически, икономически и социални ситуации, въздействие на международни промени в микро и макросредата. Това прави невъзможно да се предвидят точно всички промени, които ще настъпят при изпълнението на стратегията и годишната програма. Следователно реализацията на настоящата стратегия следва да се възприема като един непрекъснат процес на наблюдение, анализи и контрол, на адаптация към настъпилите променени в заобикалящата ни среда. Така учейки се от грешките, от трудностите и неуспехите ще се коригират дейностите, необходими за постигане на целите. Много е важно да се подчертае, че стратегията дава само перспективите и насоките за развитие, тя не може да бъдат строга рамка, ограничаваща възможните дейности, програми и проекти.

АЛКИН НЕБИ

кмет на община Кубрат