

# О Т Ч Е Т

## ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ НЕЙНОТО УПРАВЛЕНИЕ ПРЕЗ 2025 ГОДИНА

### І. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящият отчет е разработен в изпълнение на разпоредбите на чл. 66а от Закона за общинската собственост и чл. 3а, ал. 4 на Наредба №4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост на Общински съвет Кубрат. Той отразява изпълнението на целите, принципите и приоритетите на Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2023-2027 г.

Управлението на общинската собственост през 2025 година се осъществи съгласно изискванията на нормативната уредба – Закона за общинската собственост (ЗОС), Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост на Общински съвет Кубрат, специалните закони в съответната област и други, както и приетата с Решение № 119 / 31.01.2025 г. от Протокол №16 на ОбС- Кубрат „Годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2025 г.“, като същата е допълвана с 14 Решения на ОбС- Кубрат. Особено важна роля за доброто управление на общинската собственост е дейността свързана с реализиране на приходи в общинския бюджет чрез отдаване под наем, право на ползване, управление и разпореждане.

В община Кубрат традиционен е превеса на селското стопанство в частта растениевъдство, животновъдството е по-слабо застъпено. Приходите от наем на земеделски земи – ниви и пасища съставляват над 57 % от отчетените приходи от управление и разпореждане с общинска собственост. Преработващата промишленост с подкатегории: хранително-вкусова промишленост, дървопреработване и машиностроене, както и производството на електроенергия от ВЕИ и спомагателните и обслужващи дейности като логистика, ремонт и поддръжка, индустриални услуги, и други е слабо развита и не разчита на общински терени и сгради. Интерес при наемане на помещения и терени в общинския център се проявява предимно към подходящи за търговия и услуги.

### ІІ. ОТЧЕТ НА ДЕЙНОСТТА

Общинската собственост е източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Реализираните

приходи от управление на общинска собственост през 2025 г. са в размер на 1 227 264 лева.

Посочените приходи са реализирани в съответствие с приети Решения на Общински съвет – Кубрат и при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и Наредба №4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост на Общински съвет Кубрат и прилагане на Наредба №11 за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Кубрат.

- Отдаване под наем на земеделска земя – 704 748 лв.
- Отдаване под наем на жилища – 27 372 лв.
- Отдаване под наем на помещения – 39 536,30 лв.
- Отдаване под наем на терени – 19 443,23 лв.
- Разпоредителни сделки с имоти общинска собственост (в т.ч. данък придобиване 4 098 лв.) – 168 000 лв.
- Концесии – 16 032 лв.
- Ползване на дървесина от общинските горски територии – 90 488 лв.
- Ползване на недървесни горски продукти – 2 028 лв.
- Приходи от такси по Наредба 11 на ОбС-Кубрат – 117 040 лв.
- Приходи от административни услуги по Наредба 11 на ОбС-Кубрат – 6 625 лв.
- Приходи от глоби от неправомерно ползване на общински имоти – 29 301 лв.
- Приходи от глоби от неправомерно ползване на горски продукти – 2 025 лв.
- Постъпили средства от продажба на тръжни документи - 4 625 лв.

За осъществяване на дейностите по управление и разпореждане с общинската собственост през 2025 година довели до посочените финансови резултати са:

- внесени 28 предложения за решения в Общински съвет – Кубрат
- издадени 15 заповеди за изземване на имоти във връзка с нереализирано право на строеж
- издадена 1 заповед за право на прокарване на отклонение от обща техническа инфраструктура през имоти общинска собственост
- съставени 60 констативни протокола за неправомерно ползване на общински имоти
- проведени 15 тръжни процедури за отдаване под наем на земеделски земи, терени, обекти и др.
- сключени 102 договора за наем на: жилища, лекарски кабинети, терени, помещения и други, като 1 от тях е безвъзмезден
- сключени 2 безвъзмездни договора за управление и ползване
- сключени 277 договора за наем земеделски земи – ниви, лозя, пътища, гори и пасища
- прекратени предсрочно: 5 договора
- сключени 18 договора за разпореждане с имоти общинска собственост – 85 броя имоти

- проведени са 5 заседания на постоянната Комисия за разглеждане на заявления за картотекиране (подадени 11 през годината), с цел установяване на жилищни нужди
- издадени 224 Удостоверения относно собствеността на недвижими имоти
- разгледани 87 Заявления за обстоятелствена проверка
- регистрирани 7 кучета

Анализът на състоянието на общинските имоти в настоящия Отчет е по видове собственост и начин на управление.

### **III. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

В Община Кубрат през годините са съставени общо 7 009 акта за публична и частна Към 31.12.2025 г. за имоти общинска собственост има действащи 4 193 акта, от тях: 825 акта за публична общинска собственост и 3 368 акта за частна общинска собственост. По своето местонахождение имотите се делят на имоти в регулация (1 213 актувани имота) и извън регулация (2 980 актувани имота). Имотите в регулация биват застроени и незастроени.

При актуване и преактуване на имотите, съгласно чл. 59 от ЗОС, съществуват известни затруднения, свързани с несъответствие между регулационния и застроителен план с кадастралната карта и кадастралния регистър. В много от сградите не са отбелязани обособените самостоятелни обекти. Извършват се съответни процедури по изменение на кадастралната карта, свързани с финансови разходи. Поради големия брой на имотите, върху които трябва да се отразяват съответните промени, съставянето на актове за общинска собственост ще продължи и в бъдеще. В досиетата към АОС, Разписните листи за имотите и Главните регистри редовно се извършват съответните вписвания.

#### **1. Анализ на застроените и незастроени имоти в регулация**

##### ***Сгради:***

- за жилищни нужди – Община Кубрат разполага с 34 жилища, 31 на територията на град Кубрат и три в селата Юпер, Тертер и Божурово, от тях 32 жилища са апартаменти и са построени преди повече от 40 години. Двете жилищни сгради в селата Тертер и Божурово са еднофамилни къщи, нуждаещи се от основни ремонти. Преобладаващата част от наемателите са социално слаби, трудно се справят с текущи ремонти най-често се поемат от Общината. Процесът по извършване на ремонтите в сгради в режим на етажна собственост е съпътстван от редица организационни и координационни трудности. През 2025 година са подадени 11 заявления за картотекиране, с което включените в списъка на нуждаещи се семейства към 31.12.2025 г. е двадесет и две.
- за обществено обслужване в областта на културата и изкуството са 18, с обща разгънатата застроена площ 12 785 кв. м. Община Кубрат извършва поэтапни ремонти. През 2025 г. продължават ремонти на покривите на читалищата, като такъв е извършен в с. Точилари.

- за административно обслужване са 24, с обща разгъната застроена площ 10 677 кв.м., в преобладаващата част санирани и в сравнително добро състояние. Част от тях с обща площ от 1 348,68 кв.м. са отдадени под наем безвъзмездно за нуждите на полиция, спешна помощ, ОД „Земеделие“ и др. администрации с обществено значение като приписаният от тях приход за 2025 година е в размер на 60 698,96 лв.

- за спорт са три, с обща разгъната застроена площ 3 298 кв.м. в гр. Кубрат, с. Бисерци и с. Севар. За залите в с. Бисерци и с. Севар има изготвени проекти за основен ремонт на сградите.

- за образование функционират: 1 детска ясла, 11 сгради за предучилищно възпитание (Кубрат – 3, Бисерци, Сеслав, Юпер, Равно, Севар, Бисерци, Божурово, Медовене) и 7 училища (Кубрат – 3, Сеслав, Севар, Юпер, Беловец). Разгънатата застроена площ на тези училища многократно надвишава потребностите на обучаваните в тях деца.

През 2025 г. са извършени следните ремонти на общински сгради:

- „Основен ремонт на покрив - кметство в УПИ № I, кв. № 27 по ПУП с. Севар, общ. Кубрат, обл. Разград“
- „Основен ремонт на покрив на сграда № 2 в ПИ № 631, кв. № 87 по ПУП с. Беловец, общ. Кубрат, обл. Разград“
- „Основен ремонт на кметство в УПИ № VI-178, кв. № 41 по ПУП на с. Равно, общ. Кубрат, обл. Разград
- „Основен ремонт на здравна служба в УПИ № VII - 151, кв. № 21 по ПУП на с. Сеслав, общ. Кубрат, обл. Разград "
- „Основен ремонт на покрив на читалище в УПИ № IV - 138, кв. № 8 по ПУП на с. Точилари, общ. Кубрат, обл. Разград "

През 2025 г. стартира:

- „Основен ремонт на покрив на читалище в УПИ № IV - 138, кв. № 8 по ПУП на с. Точилари, общ. Кубрат, обл. Разград "
- „Основен ремонт, реконструкция, доставка на оборудване и обзавеждане и осигуряване на достъпна среда и реформиране на дом за стари хора с. Тертер“
- „Ремонт и въвеждане на мерки за енергийна ефективност в детска градина „Пролет“ – с. Севар“

### ***Зелени площи***

Зелените площи на територията на община Кубрат са определени в Общия устройствен план. В него са посочени зелените площи за широко обществено ползване, с конкретно предназначение и образувани урегулирани поземлени имоти. Зелените площи за ограничено обществено ползване са части от имоти, наред с основната функция по плана за застрояване. Те са в жилищни комплекси, представляват квартални градинки, тревни площи и междублокови пространства.

През отчетната година са приключени следните дейности:

- „Основен ремонт на част от пешеходна зона в централна градска част в гр. Кубрат, общ. Кубрат, обл. Разград“

- „Благоустрояване на околблоково пространство за бл. „Баба Тонка“ на ул. „Стефан Караджа“ № 1, в поземлен имот с идентификатор 40422.505.420.5, гр. Кубрат, общ. Кубрат, обл. Разград“
- „Основен ремонт на площад „Възраждане“ в гр. Кубрат, общ. Кубрат, обл. Разград“
- „Изграждане на спортна площадка в УПИ № I, кв. № 15 по ПУП с. Медовене, общ. Кубрат, обл. Разград“
- „Изграждане на стрийт площадка в ПИ № 245 , кв. № 10 по ПУП на с. Задруга, общ. Кубрат, обл. Разград“
- „Изграждане на кът за отдих в ПИ с идентификатор 40422.505.814, гр. Кубрат, общ. Кубрат, обл. Разград“
- Почистване, озеленяване и създаване на кът за мини футбол и фитнес на открито“ - в с. Горичево
- Почистване, озеленяване и създаване на кът за отдих в парка на с. Сеслав
- Възстановяване на шадравана и зацветяване на градинката в центъра на с. Тертер
- Създаване на зона за отдих в имот 40422.505.3170 в гр. Кубрат

### **Улици**

Поддържането на транспортната инфраструктура и повишаване сигурността на участниците в движението по пътната и улична мрежа е приоритет на всяко едно управление. Ежегодно преди началото на учебната година се подновява маркировката на пешеходни пътеки в общинския център. През отчетната година са поставени изкуствени неравности по улици „Стара планина“, „Страцин“ и „Хан Крум“. Извършват се дейности по кастрене, почистване и поддръжка на дървесна и храстова растителност за подобряване на видимостта и безопасността на движение по пътищата.

През 2025 година стартира реконструкция на тротоарни площи в централна градска част.

## **2. Анализ на имотите извън регулация**

Над 92 % от територията на община Кубрат е заета от земеделски и горски територии, като за 12 530 ха има съставени актове за общинска собственост. 160 ха се стопанисват от Община Кубрат (на основание Протоколно решение на общинска служба земеделие Кубрат №2 / 29.07. 2008 г. - имоти, по отношение на които са допуснати непълноти и грешки при регистрирането им като земи по чл. 19, ал. 1 ЗСПЗЗ и за тях не съ съставени актове за общинска собственост).

### **Земеделски земи**

Земите с трайно предназначение – Земеделска, са извън границите на урбанизираните територии. Управлението на земеделските земи се осъществява чрез отдаване под наем и аренда в зависимост от начина на трайно ползване на имота. Политиката на Община Кубрат подкрепя дългосрочното отдаване под наем и аренда на земеделски земи, това дава сигурност на земеделските производители, гарантира дългосрочни приходи в общинския бюджет и облекчава процедурно сключването на краткосрочни договори.

Обобщено, Отчетът относно отдаване под наем на земеделски земи има следните цифрови измерения – действащи договори за земеделски земи през календарната 2025 година - 372 бр. за обща площ от 20 499 дка (в т.ч. едногодишни – 328 договора за 19 772 дка и 44 договора (5-10 годишни) за 727 дка).

### **Гори**

Община Кубрат е собственик на над 97 хил. дка гори. Стопанисването, управлението, ползването и възпроизводството на общинските гори се извършва от „Кубратска гора“ ЕООД със 100% общинско участие. Дружеството работи в съответствие с изготвения Горскостопански план 2015-2025 година. За настаняване на пчелни семейства в горски имоти през 2025 година има действащи 41 договора за площ от 60 дка.

### **Водоеми**

На територията на община Кубрат има 34 водоема, 5 от тях в селата Звънарци, Бисерци и Юпер са държавна собственост. Останалите 28 – общинска собственост са в землищата на 11 населени места. Голяма част от водоемите са сухи, причините са климатични промени и липсата на напояване от р. Дунав, която в миналото е захранвала част от тях. Единствено езерото в с. Севар е в урбанизирана територия. През 2025 г. има два действащи договора за рибарници в с. Божурово и един действащ концесионен договор за язовир в с. Каменово. Контролът за техническото им състояние се осъществява съобразно категоризацията им.

## **IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Предложеният анализ на състоянието на общинската собственост през отчетния период показва, че Общината последователно прилага действащата нормативна уредба и приетите от Общинския съвет политики в областта на общинската собственост. Управлението и разпореждането с имотите се осъществява при спазване на принципите на законосъобразност, публичност, ефективност и защита на обществения интерес.

Анализът очертава съществуващите предизвикателства, свързани с необходимостта от допълнителни инвестиции в поддържането на имотите и уреждане на сложни собственически и регулационни казуси.

В заключение може да се направи извода, че към края на отчетния период състоянието на общинската собственост е стабилно, като са налице реални възможности за надграждане чрез прилагане на целенасочени мерки, устойчиви политики и стратегически решения, за отговорно управление в интерес на местната общност.

### **ЖЕНИФЕР ПОЙРАЗ**

за кмет на община Кубрат – съгласно Заповед №97 / 06.02.2026г.