



СТРАТЕГИЯ

ЗА

**УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ**

**В ОБЩИНА КУБРАТ
ЗА ПЕРИОДА 2020 – 2023 г.**

I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост 2020-2023 г. е средно срочен планов документ, който определя целите, приоритетите и принципите за управление и разпореждане с общинската собственост. Тя е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл. 3а, от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи . общинска собственост на Общински съвет Кубрат на базата на задълбочен и всестранен анализ на състоянието, управлението и разпореждането с общинската собственост.

Разработването на стратегията е продиктувано от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработване на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстване за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

2. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Конституцията на Република България в чл. 136, ал. 2 дава статут на юридическо лице на българската община с всички произтичащи от този факт последици. Съгласно чл. 17, ал. 4 и чл. 140 от нея се дава право на общините да притежават своя собственост с цел постигане на тяхната икономическа самостоятелност. Правото на собственост на общината ѝ осигурява възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и възможността да извършва стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините и делегирането и на все повече дейности от страна на държавата нараства значението на не данъчните приходи, голяма част от които се формират въз основа на упражняване на правото на собственост на общината.

Най-важен момент в установяването на общинската собственост се оказва отделянето ѝ от тази на държавата. Още Закона за местното самоуправление и местната администрация /1991г./ §6 и §7 от ПЗР определя обектите на общинската собственост.

Законът за общинската собственост, който влиза в сила през 1996 г., урежда придобиването, управлението и разпореждането, надзорът, актуването и деактуването на общинска собственост. Законът установява общите разпоредби, относно общинската собственост, а органите на местното самоуправление, в лицето на общинския съвет, имат свободата, чрез приеманите от него Наредби, да регулира дейностите по управлението и разпореждането с общинско имущество, като отчитат местните нужди и специфики.

Нормативни актове, регламентиращи правото на държавата и на общината на собственост и управлението на двата вида собственост – държавна и общинска са:

- Конституцията на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местна администрация;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;

- Закон за концесиите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за горите;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за народните читалища;

Подробна регламентация на различни аспекти от управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от Общински съвет Кубрат наредби:

- Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост;
- Наредба № 7 за разрешаване, функциониране и премахване на преместваеми обекти на територията на Община Кубрат
- Наредба № 14 за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища;
- Наредба № 16 за стопанисване и управление на земеделските земи от общинския поземлен фонд
- Наредба № 21 за ползване на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд на територията на община Кубрат
- Наредба за управление на горските територии на община Кубрат

3 ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Източниците за придобиване на общинската собственост са:

- Имотите и вещите, определени със закон или предоставени в собственост на общината със закон - Закона за местното самоуправление и местната администрация, Закона за устройство на територията и други.
- Имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон - Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд;
- Имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
- Имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
- Имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
- Имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон;
- Завземане на безстопанствени имоти, съгласно реда 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;

Собствеността на община Кубрат, съобразно предназначението ѝ се дели на публична и частна общинска собственост.

Публична общинската собственост са:

1. Имоти и вещи, определени със закон;
2. Имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местна администрация;
3. Други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от Общинския съвет.

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи. Плодовете и приходите от имотите и вещите – публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

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 от местно значение и да не изпълняват функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, могат да бъдат трансформирани и да се обявят за частна общинска собственост, след решение на Общински съвет, прието с мнозинство от 2/3 от общия брой на съветниците. За публична общинска собственост се обявяват имотите и вещите - частна общинска собственост, които са придобили характер на публична общинска собственост, с решение на Общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

4.РЕГИСТРИ

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване. За временни постройки, обществени паркинги, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят. Съставените АОС се вписват в главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, по образци, утвърдени от Министерството на регионалното развитие и благоустройството и Министерството на правосъдието.

Актовете за общинска собственост се вписват с последователни номера в регистъра, подшиват се в актови книги и се съхраняват безсрочно от отдел „ОСОПИД“. За всеки общински имот се съставя и досие по образец, утвърден от МРРБ и МП, към което се прилага копие от АОС и документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината, предоставените права на трети лица, както и други данни.

На сайта на Община Кубрат се поддържа електронен Публичен регистър на актовете за общинска собственост и публичен регистър на разпоредителните сделки с имоти.

II ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост на Община Кубрат обхваща периода 2020г – 2023 г. Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинската собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

2.СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Стратегията включва:

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

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на: идентифициране на обема собственост; анализ на състоянието към момента, включително рискове и слаби страни при управлението; възможностите за развитие на потенциала; политики и конкретни задачи.

III ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА

1. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Основните принципи, от които ще се ръководи Община Кубрат при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинската собственост са:

- Законосъобразност и целесъобразност във всички действия по вземане на решения, при съблюдаване на максимална ефективност на взетите решения;
- Приоритет на обществения интерес;
- Публичност и прозрачност при придобиването, управлението и разпореждането с общински активи;
- Състезателност при разпореждането, свободна, честна конкуренция и равнопоставеност при осъществяване на разпоредителните сделки и сделките по управление;

2. ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА

2.1. Стратегическа цел: Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост, ефективно използване на наличните ресурси – застроени и незастроени поземлени имоти, общински поземлен и горски фонд, за получаване на максимални собствени приходи и привличане на инвестиции, на чиято основа да се постигне устойчиво социално-икономическо развитие на общината.

Специфична цел 1: Подобряване на ефективността при използване на ресурсите – имоти и вещи общинска собственост, което да доведе до увеличаване на собствените приходи от стопанисването на общинската собственост и избор на най-подходящия способ при осъществяване на дадена сделка.

Специфична цел 2: Активно използване възможността за финансиране на общинската собственост, посредством реализацията на проекти със средства от европейските фондове и програми.

Специфична цел 3: Запазване и увеличаване на имотите и вещите, общинска собственост, подобряване на състоянието им, благоустрояване, модернизация и реконструкция.

Специфична цел 4: Пълна прозрачност в действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост – осигуряване на прозрачност на всички сделки и процедури;

Специфична цел 5: Постигане на по-висока степен на задоволяване на обществените нужди и интереси, свързани с общинската собственост; отговорно отношение към проблемите на общината и диалог с гражданите; зачитане на морала, етиката и обществените очаквания; обществена подкрепа и партньорство с гражданите, с бизнеса, с неправителствените организации, на между общинско и между регионалното сътрудничество.

Специфична цел 6: Обективност, ефективност и компетентност на общинска администрация, подобряване качеството и усъвършенстване на административното обслужване.

2.2. Приоритети:

Приоритет 1: Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост, активни действия за придобиване на нови имоти с местно значение от държавата.

Приоритет 2: Привличане на финансови средства по европейски програми, необходими за модернизация и изграждане на нови обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности, спорта и екологията.

Приоритет 3: Подобряване на състоянието, благоустрояване, модернизация на общинските обекти и инфраструктурата, особено пътищата, улиците в населените места, водопроводната и канализационна мрежи, и екологичната обстановка.

Приоритет 4 : Ефективност при управлението - приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост, включително и за имотите, които общината иска да придобие в собственост.

Приоритет 5: Прилагане на добри практики за публично - частно партньорство при изграждане и експлоатация на общински обекти, за задоволяване на обществените интереси.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

Към 31.12.2019г. има съставени 6845 акта за собственост на общински имоти. От тях 2418 акта за общинска собственост са отписани, поради извършени разпоредителни сделки, поради неправилно актуване или са преактувани, след изменения на ПУП-ПРЗ и КККР или други преструктурирания на собствеността (*обединяване на значителен брой лозя в с.Севар и с.Мъдрев*).

От действащите 4427 бр. акта, 801 бр. са за имота публична общинска собственост и 3626 бр. за имоти частна общинска собственост.

В анализа, направен по-долу, са изведени основните характеристики, тенденции и изводи на собствеността по видове.

1. Анализ на структурата на публичната общинска собственост

Имотите-публична общинска собственост са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение.

Публичната общинска собственост има изключително силен неразкрит вътрешен потенциал. Тя има три компонента. Първият е собственост, необходима за реализацията на присъщите цели и задачи на общината. Вторият е собствеността, която може да бъде включена в различни схеми на публично-частно партньорство, но да остане публична собственост. Последният е собственост, която или е с ниска перспектива за развитие, или към момента не представлява конкретна ползност.

Сграден фонд на детски градини, училища и общинска администрация:

Училища , детски градини ,центрове за образователни и личностна подкрепа и детска ясла:

Образователната система в община Кубрат обхваща 5 детски градини, като децата които ги посещават през учебната 2019/2020г. са 443 и 9 училища, като за учебната 2019/2020г. в тях се обучават 1209 ученика. В общината функционират Център за специална образователна подкрепа (ЦСОП), Център на подкрепа за

лично развитие – Ученическо общежитие “Максим Горки” (ЦПЛР) и Център на подкрепа за лично развитие – Общински детски комплекс Кубрат (ЦПЛР-ОДК).

Сграден фонд:

В гр.Кубрат има три училища със достатъчен сграден фонд.

Средно училище „Христо Ботев“ разполага с 9 сгради със застроена площ 3048 кв.м. и разгънатата застроена площ от 8372 кв.м.

Основно училище „Христо Смирненски“ разполага с 2 сгради със застроена площ 1572 кв.м. и разгънатата застроена площ от 3443 кв.м.

Професионална гимназия гр.Кубрат разполага с 7 сгради със застроена площ 3847 кв.м. и разгънатата застроена площ 8435 кв.м.

Функционират и ОУ „Васил Левски“ с.Беловец, ОУ“Н.Вапцаров“ с.Севар, ОУ „Св.Св.Кирил и Методий“ с.Сеслав, ОУ“ „Св.Климент“ с.Юпер, ОУ „Н.Вапцаров“ с.Бисерци, НУ „Св.П.Хилендарски“ с.Равно в които се обучават 277 деца. Разгънатата застроена площ на сградите на тези училища многократно надвишава потребностите на обучаваните в тях деца.

На територията на община Кубрат има 5 детски градини:

ДГ „Здравец“ гр.Кубрат с база Точилари, база Медовене и база Дряново; ДГ „Щастливо детство“ гр.Кубрат с база Беловец и база Равно; ДГ „Пролет“ с.Севар; ДГ „Слънчо“ с.Бисерци с база Божурово и база Звънарци; ЦДГ“Първи юни“ с.Юпер с база Сеслав. Сградния фонд на детски градини е в добро състояние и също надвишава потребностите на децата, които ги посещават.

В гр.Кубрат има и Детска ясла, която разполага със 2 сгради със застроена площ от 968 кв.м. и разгънатата застроена площ от 1531 кв.м. в добро състояние.

Общинска администрация:

Общинска администрация гр.Кубрат разполага със сграда със застроена площ от 814 кв.м. и разгънатата застроена площ от 1616 кв.м. и гараж със застроена площ от 136 кв.м..

Повечето кметства разполагат със самостоятелни сгради, като тези в с.Медовене и с.Задруга са самостоятелни обекти в сградите на читалищата в съответното селото.

Сградния фонд на нуждите на органите на общината е достатъчен. През предходните мандати са извършвани ремонти на сградите както и разширение на сградата на общинската администрация.

Читалищни сгради:

Във всички населени места, с изключение на с.Горичево има самостоятелни сгради на читалищата.

Читалищните сгради като сграден фонд са достатъчни за осъществяване на дейността им, но почти всички се нуждаят от основни и текущи ремонти.

Реализирани са проекти по преустройство на котелно помещение за работа на газ на читалището в Кубрат .

Градски паркове, алеи и зелени площи:

Зелените площи за широко обществено ползване са с достатъчна площ спрямо цялата територия на общината. В този смисъл съществуващата зелена система е в състояние да изпълнява функциите на коректив за качествата на градската околна среда, както и на естетически акцент в обемно-пространственото изграждане на населените места.

В гр.Кубрат има два парка, единия е до градския стадион с идентификатор 40400.505.370 с площ 135 870 кв.м. и парк „Омол“ в центъра на града с идентификатор 40422.505.1417 с площ 20 177 кв.м.

Парка до стадиона от години не се поддържа. Същия е силно охрастен.

Парк „Омол“ е реновиран и се поддържа в сравнително добро състояние, но често се наблюдава чупене на пейки и кошчета.

Кварталните градини, тревни площи, между блокови пространства имат изключително значение както като елемент на градската среда, така също и за опазването на екологичното равновесие в града. Затова тяхната роля не бива да бъде пренебрегвана и омаловажавана.

В по-малките локални градинки и междублоковите пространства често се наблюдава неприветливо ограждане и засяване на зеленчукови градини.

Проблемите на развитието и поддържането на устойчива зелена система в община Кубрат са свързани преди всичко с ограничените средства в общинския бюджет за дейностите по озеленяване, липсата на регламент за възстановяване на неравномерно унищожена растителност и зелени площи, липсата към настоящия момент на подробна картотека за вида и състоянието на дълготрайната декоративна растителност на територията на общината. Не на последно е необходимо и активното съдействие от страна на жителите на общината по опазването на зелените площи.

Община Кубрат, като бенефициент по оперативните програми, финансирани от ЕС, както и постановления на Министерския съвет, се възползва от предоставените възможности за реализация на мерки, свързани с благоустрояването на този вид публична общинска собственост.

Реализирани са „Рехабилитация на обществени зелени площи в кв.34 (до стадиона) и кв. 54 (срещу търговски обект „Д-Маркет“) по плана на гр.Кубрат и Рехабилитация на детски площадки и съоръжения към тях в двете детски градини и детска ясла“. Изградени са детски и спортни площадки в гр.Кубрат, с.Беловец, с.Севар, с.Бисерци, с.Медовене, с.Равно, с.Задруга и с.Сеслав. В момента тече ремонта на имот 40422.505.1954 по плана на гр.Кубрат (*градинката пред Детска ясла Мир*).

Общинска пътна мрежа

Развитието на техническата инфраструктура в общината е от изключително значение за осигуряване на условия за повишаване на инвестиционната привлекателност, устойчив икономически растеж, заетост и балансирано развитие на общината, и подобряване условията на живот на хората.

Уличната пътна мрежа в община Кубрат е с дължина 232,518 км, а IV-о класната пътна мрежа на община Кубрат е 66,7 км.

Модернизирането на транспортната инфраструктура и гарантиране на сигурност по улиците в населените места, реконструкция и рехабилитация на общинската пътна мрежа, реконструкция и рехабилитация на уличната мрежа е едни от приоритетите на Община Кубрат.

По различни програми през последните 4 години е вложен значителен ресурс в поддръжката на уличните мрежи: 2016г. - 387 857 лв.; 2017г. – 153 260 лв.; 2018г. 689 216 лв. и 2019г. – 1 263 510 лв.

Водоснабдителна и канализационна мрежа

С разрешение за ползване на № СТ-05-723 от 28.05.2015г. е пуснат в експлоатация строежът „РАЗШИРЕНИЕ НА ПРЕЧИСТВАТЕЛНА СТАНЦИЯ ЗА ОТПАДНИ ВОДИ (ПСОВ) ГР.КУБРАТ“ с местонахождение: ПИ № 40422.100.782 по кадастралната карта на гр.Кубрат. За постигане на необходимата степен на пречистване и по този начин разрешаване на екологичните проблеми на гр.Кубрат е разработена технологична схема на пречистване на отпадъчната вода на три етапа: механично пречистване, биологично пречистване и пречистване на отпадъчната вода с обработване на утайките.

С разрешение за ползване № СТ-05-1792 от 20 октомври 2015 г. е разрешено ползване на строеж Строителство и реконструкция на вътрешната водопроводна и канализационна мрежа гр. Кубрат. Изградени са следните дължини водопроводна и канализационна мрежа: Водопроводна- 35,50 км, Канализационна - 38,54 км. От тези 38,54 км - 2,62 км са главни колектори.

Изградени и напълно оборудвани са 4 бр. Канализационни помпени станции. (КПС № 1, КПС № 2, КПС № 3, КПС № 4).

По проект: „Реконструкция на водопроводна мрежа с. Савин, Община Кубрат“ е реконструирана водопроводна мрежа с обща дължина 8 843 м.

В с.Мъдрево е изградена нова водопроводна мрежа с дължина 7659 м, както и 5063 м канализационна, която не функционира поради липса на пречиствателна станция.

Останалата водопроводна мрежа е в лошо състояние, с чести аварии със средни загуби на вода от 60 % , като в някои села достига до 80%.

Общински пасища

В чл. 37и от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи е регламентирано отдаването под наем на пасища, мери и ливади – общинска собственост. Пасищата, мерите и ливадите се отдават под наем на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни.

Ежегодно общинския съвет приема решение за предоставяне и актуализиране на ползването на мерите, пасищата и ливадите, което съдържа:

1. годишен план за паша;
2. съгласие за предоставяне на мерите, пасищата и ливадите за общо и за индивидуално ползване;
3. задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите, пасищата и ливадите.

Община Кубрат, като собственик на 24 066 дка пасища, мери с цел постигне на обща визия за управление на общински пасища и ливади, е необходимо да проучи мнението на всички заинтересованите страни. По този начин ще се даде основа за дългосрочното опазване на този ценен за общината ресурс.

Голяма част от тези територии са изоставени, които постепенно се захрастяват. Липсва дългосрочна визия за управлението на този ценен ресурс, както от гледна точка на природната му стойност, така и като източник на приходи за земеделските стопани от една страна и за собственика – общината, от друга. Ето защо обединяването на заинтересовани страни около обща визия с конкретни цели и отговорности ще допринесе за разрешаването на именно този проблем и ще стимулира съвместната работа за природосъобразното ползване на пасищата в общината. Необходимо е изработване и на гражданска визия за природосъобразно ползване на общинските пасища в община Кубрат, което да включва проучване на идеите на различните заинтересовани страни за задължителните елементи, които трябва да бъдат обсъдени. Това може да се осъществи, чрез специално изготвени анкети, с които да се ангажира вниманието и да се събере ценното мнение на местното население. Събраната информация ще даде възможност за разработване на алтернативи и конкретни действия за дългосрочно развитие.

Не на последно място е и възможност Община Кубрат да се възползва от разпоредбите на чл. 33б. от Закона за подпомагане на земеделските производители и да поиска от Министъра на земеделието, храните и горите да бъдат изключени от слой "Постоянно затревени площи" пасища, придобили характеристиката на гора и се включат в горските територии на общината.

От анализа на публичната общинска собственост в Община Кубрат могат да се направят следните изводи:

1. Има добре развита и в относително добро състояние техническа инфраструктура на територията на гр. Кубрат, която е предпоставка за задоволяване на инвестиционните, административните, социално-битови и културни потребности на населението и бизнеса.

2. Недостиг на бюджетни средства за прилагане на мерките за поддържане на критичната структура.

3. Притежава оптимизирана училищна мрежа, осигуряваща високо качество на образователния процес.

4. Материалната база в общинските детски градини, училища и обслужващи звена е в сравнително добро състояние с някои изключения. Важен момент е подобряването на енергийната ефективност на сградите.

5. От направения анализ на материално-техническата база на културните институти и читалищата в Община Кубрат се установяват редица проблеми със сградния фонд като цяло.

6. Ниска енергийна ефективност на голяма част от сграден фонд поради следните причини: не всички сгради имат енергиен одит, няма достатъчен финансов ресурс за изпълнение на необходимите мерки.

В таблицата по-долу е представена обобщена оценка на силните и слабите страни, възможностите и заплахите за община Кубрат, при управлението на публичната общинска собственост:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> ✓ наличие на достатъчно общински имоти за задоволяване на административните, социално-битови и културни потребности на населението; ✓ развита мрежа от учебни заведения и добро качество на образователния процес; ✓ добре развита културна инфраструктура; ✓ достатъчна степен на застъпеност и разнообразие на предлаганите социални услуги; ✓ пречиствателна станция за отпадни води в гр.Кубрат. ✓ Достатъчна обезпеченост със спортни бази 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ необходимост от ремонти на сградите, в голяма степен по селата ✓ липса на канализация и пречиствателни съоръжения за отпадъчни води в селата от общината; ✓ Амортизирана водопреносна мрежа в селата на общината и голяма загуба на вода; ✓ слаб контрол и липса на съзнание за опазването на публичната общинска собственост;
○ ВЪЗМОЖНОСТИ	▪ ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ✓ наличие на европейски програми, подпомагащи реализирането на инфраструктурни проекти на общините; ✓ внедрени мерки за енергийна ефективност; ✓ въвеждане на система за разделно събиране на битови отпадъци; ✓ осигурен равен достъп на хората с увреждания до културни и социални услуги. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ недостиг на средства за поддържане на общинската пътна мрежа; ✓ недостиг на средства за поддържане на критичната инфраструктура; ✓ липса на неправителствени организации, работещи в различни сфери на гражданското общество; ✓ риск от безстопанственост и ограбване

2. Анализ на структурата на частната общинска собственост

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи, непопадащи в обхвата на публичната собственост в т.ч. незастроени парцели и имоти в селищните територии, предназначени за жилищно строителство, обществени, благоустройствени и комунални мероприятия, имоти построени или придобити от общината по друг начин, които нямат публичен характер.

2.1. сграден фонд

Сградния фонд, частна общинска собственост, в това число общински жилища, е силно ограничен. В гр.Кубрат това са имоти предоставени на политически партии за техните нужди, базата на чистота и озеленяване, сгради предоставени за пощенски услуги по селата и 34 общински жилища. Като цяло, почти не се заделят средства от общинския бюджет за техния основен ремонт, от какъвто се нуждаят.

2.1. поземлени имоти

Община Кубрат е собственик на 938 поземлени имота във всички населени места. Малка част от тях са за комплексно жилищно настаняване, а останалата за ниско жилищно строителство. В голямата си степен имотите за ниско жилищно застрояване са построени сгради по силата на отстъпено право на строеж, главно през периода 1950г. -1970г., но има и незастроени такива. Тъй като през последните 20 години, почти не се строят индивидуални жилищни сгради, това обуславя почни нулев интерес за закупуване на незастроени имоти.

Съгласно чл. 41, ал.2 от Закона за общинската собственост, разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Забелязва се тенденция на по-ниски пазарни оценки от данъчните по селата. Това прави не атрактивни общинските имоти за закупуване, в това число и тези върху които има законно построени сгради и които на основание чл. 35, ал.3 от Закона за общинската собственост, собствениците могат да закупят земята.

2.2. Земеделски земи

Земеделски земи по смисъла на Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) са тези, които са предназначени за земеделско производство и:

1. не се намират в границите на урбанизираните територии (населени места и селищни образувания), определени с подробен устройствен план, или с околоръстен полигон;

2. не са включени в горския фонд;

3. не са застроени със сгради на: промишлени или други стопански предприятия, почивни или здравни заведения, религиозни общности или други обществени организации, нито представляват дворове или складови помещения към такива сгради;

4. не са заети от открити мини и кариери, от енергийни, напоителни, транспортни или други съоръжения за общо ползуване, нито представляват прилежащи части към такива съоръжения.

Община Кубрат е собственик на 9461,300 дка полски пътища и има съставени актове за общинска собственост за 4342,48 дка ниви, 753,38 дка лозя 24066,120 дка, пасища, мери, 626,462 дка храсти, 1757,97 дка гори в земеделски земи, 55,396 дка поляни, 336,111 дка скали, 55 дка животновъдна зона в Кубрат и др.

В зависимост от начина на трайно ползуване, управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд е чрез отдаване под наем. Бъдещата политика на общината следва да е в посока за дългосрочното отдаване под наем и аренда на земеделските земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители и ще доведе до поддържането им в добро екологично и земеделско състояние.

2.3. Земи от общинския горски фонд

Стопанисването, управлението, ползването и възпроизводството на общинските гори се извършва от Еднолично дружество с ограничена отговорност „Кубратска гора” със 100% общинско участие.

Община Кубрат е собственик на 97 092,277 дка гори, в т.ч. в с.Беловец – 10514,60 дка, с.Бисерци 2368,83 дка, с.Божурово – 3157,18 дка, с.Горичево – 3056, 324 дка, с.Каменово – 11071,409 дка, гр.Кубрат 17 361,704 дка, с. Мъдревно – 2967,192 дка, с.Равно – 5393,69 дка, с.Савин – 3201,224 дка, с.Сеслав – 7665,63 дка, с.Севар 7078,098 дка, с.Точилари – 2445,949 дка, с. Юпер – 6052,398 дка, с.Задруга – 3025,561 дка, с.Звънарци – 2218,528 дка, на територията на общ.Завет – 9514,04 дка.

Предприятието работи в съответствие изготвения Горско стопански план за периода 2015-2025г.

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

1. Община Кубрат разполага със свободни терени за жилищно строителство предимно на територията на селата, където техническата инфраструктура е в задоволително състояние. Въпреки това към незастроените имоти в селата не се проявява интерес.

2. В регулационните граници на населените места от общината няма общински места предназначени за производствени дейности.

3. Жилищните имоти в голямата си част са остарели и не се поддържат, а се използват максимално, при минимални разходи за ремонт и то предимно от новите наематели.

4. Със закриването на училищата в кметствата възниква необходимостта от средства за опазването им. Откриването на разпоредителна сделка с бившите училища, започва едва след получаване на положително становище и съгласие от Министъра на образованието и науката, изготвено въз основа на оценка на образователните потребности в общината, както и населеното място да е с население под 5 хиляди души. Към настоящия момент има проявен интерес за закупуване на такъв имот и ще се проведе необходимата процедура по промяна предназначението на имота с цел продажбата му.

В таблицата по-долу е представена обобщена оценка на силните и слабите страни, възможностите и заплахите за община Кубрат, при управлението на частната общинска собственост:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
- наличие на свободни терени за жилищно строителство на територията на селата, със сравнително добре изградена инфраструктура,; - възможност за формиране на собствени приходи в общинския бюджет.	- голям брой маломерни имоти , разпокъсана собственост - обезлюдяване на общината и произтичащ от там слаб интерес от физически лица за жилищно строителство; - Недостиг на средства за основни ремонти на имотите; - Нисък интерес към наемане на имоти по селата;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
- възможност за промени на регулационните и застроителни планове с цел обособяване на терени „за обществено обслужващи дейности”	- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и намаляване на приходите в общинския бюджет; - не достатъчно добре изградена

<p>и „за предимно производствени дейности“;</p> <p>- изработване и прилагане на методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на подробните устройствени планове;</p> <p>- предоставяне на терени срещу части от новопостроените сгради с жилищно предназначение.(</p> <p>– използване на програмите на Европейския съюз за увеличаване възможностите за субсидиране на селското стопанство, а от тук повишаване интереса към общинския поземлен фонд;</p> <p>- Увеличаване на горския фонд чрез включване на самозалесилите се пустеещи ниви;</p>	<p>инфраструктура до и около имотите „за обществено обслужващи дейност” и „за предимно производствени дейности”.</p>
---	--

3 Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да бъдат отдадени под наем или да бъдат обект на разпореждане

1. Общински имоти, подлежащи на запазване, модернизация и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост (сградите на училищата, детските градини, музеите, здравните заведения, административните сгради, кметствата, читалищата, парковете и зелените площи, и други);

- имоти – частна общинска собственост, необходими за административното обслужване на населението;

- имоти – частна общинска собственост, необходими за осъществяване дейността на звената на общинска бюджетна издръжка, за общинските дейности и общинските предприятия;

- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

2. Общински имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем;

- имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти – публична общинска собственост, които не са необходими пряко на изпълнението на административните функции на общината и звената а бюджетна издръжка;

- имоти, частна общинска собственост, които поради стопанското си и/или търговското предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;

- общински земеделски земи, вкл. мери и пасища;

- имоти, частна общинска собственост, от които реализираната доходност чрез отдаване под наем в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били обект на разпоредителна сделка;

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

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнението на административните функции на общината и към които няма интерес за отдаване под наем;

- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;

- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения,

водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;

- поземлени имоти(терени), отредени за производствени и/или търговски нужди;
- морално остарели имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им;
- имоти, които са необитаеми, застрашени са от самосрутване или са вредни в санитарно– битово отношение;
- имоти, предназначени за строеж на обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;
- остарели нежилищни имоти, поддръжката на които изисква повече финансови ресурси, отколкото биха се реализирали чрез отдаването им под наем.

V ДЕЙНОСТИ ПО ПОДОБРЯВАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Основен въпрос, който стои при управлението на общинската собственост е да се направи анализ на алтернативата – “Продажба”, „Право на строеж” или “Отдаване под наем” на общинска собственост.

За решаването на този въпрос е нужно да се проучи пазара за недвижимите имоти, защото Общината е реален субект в него и от друга страна да се преценят нуждите на общината от тези свободни обекти - частна общинска собственост, както и възвращаемостта на разходите за поддържането им – капиталови разходи и консумативни разходи. В тази връзка следва да се направи анализ на това, кои обекти не са отдавани под наем за по-голям период от време, не е проявяван интерес към тях от физически или юридически лица, не са в добро експлоатационно състояние и обременяват общинския бюджет, а не носят приходи. Именно те трябва да се оценят и предложат за продажба. За имотите, за които има траен интерес за отдаване под наем, следва да продължат да се отдават под наем, с оглед постъпването на не особено големи, но редовни приходи в общинския бюджет.

Анализът на състоянието на общинската собственост предполага реализирането на следните мерки и дейности:

1. Оптимизиране на управлението на незастроените терени:

- да се изследва потенциала на всеки терен, съобразно отреждането му по подробните устройствени планове, като при необходимост се ползват услугите на консултантски фирми за изготвяне на анализи и оценки;
- да се учредява право на строеж срещу получаване в собственост на част от новопостроените обекти;
- да се утвърди практиката чрез публично - частно партньорство да се реализират големи обществени проекти върху общински терени;
- да се предприемат дългосрочни действия за оформяне на парцелите, предназначени за производствени дейности в атрактивни индустриални имоти;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността между общината и ФЛ или ЮЛ, чрез продажбата на частта на общината, когато общинската част е маломерна и не позволява обособяването на самостоятелен имот;
- да се изследва потенциалът на всеки имот при определяне на метода за разпореждане;
- изграждане и възстановяване на зелените площи и парковете;
- да се отремонтират съществуващите детски и спортни площадки, да се осигурят средства за изграждане на нови.

2. Оптимизация на управлението и развитието на застроените

нежилищни имоти:

- да се изготви финансово - икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за ефективно управление или разпореждане;

- да се подготвят проекти за кандидатстване на общината по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете, за подобряване състоянието, саниране и модернизация на сградите;

- учредяване на право на надстрояване или пристрояване срещу получаване в собственост на част от новопостроените обекти;

- да се санират и модернизират на сградите – общинска собственост, с цел осигуряване на достъпна среда на обществените сгради;

- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или разпореждане (напр. сградите на закритите училища и детски градини, след съгласие на министъра на образованието);

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

- да се обследват всички общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност, с цел подобряване на енергийните им характеристики и осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.

3. Оптимизиране на управлението на земеделските земи и горския фонд:

- да се предприемат действия за ограничаване неправомерното ползване на общинските земи;

- да се извърши преглед на поземлените имоти и да се отделят самозалесилите се;

- да се предприемат действия по премахване на нерегламентираните сметища в земеделските земи;

VII. Осигуряване на финансови средства за реализиране на стратегията

Финансовите средства, необходими за изпълнение на целите и мерките по управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на годишните Програми за управление на общинската собственост и бюджета на Община Кубрат.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Кубрат следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по отворени схеми на съответните оперативни програми, финансирани от Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд и Кохезионния фонд. В допълнение към тези потенциални финансови инструменти, общината има възможност за привличане на финансов ресурс и от други национални и международни програми.