ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
п. код 9930 Каспичан
индекс и дата ВОС 44
20.01.2020 г.

Member of CISQ Federation
RINA
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001
Система за управление на качеството ISO 9001:2015

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА КАСПИЧАН

КМЕТ
телефон : +359 +05351 / 74 74
факс : +359 +05351 / 74 70
E-mail: obshtina@kaspichan.org

REPUBLIC OF BULGARIA
MUNICIPALITY OF KASPICHAN

Mayor's
Phone: +359 +05351 / 74 74
Fax: +359 +05351 / 74 70
E-mail: obshtina@kaspichan.org

ОБЩИНА
08-00-23
20.01.20г.

ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КАСПИЧАН

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Милена Николова Недева – Кмет на община Каспичан

Относно:
Приемане на Стратегия за управление и разпореждане с общинската собственост на община Каспичан за периода 2019 – 2023 година

Уважаема госпожо Председател,
Уважаеми дами и господа Общински съветници,

Съгласно чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.50,ал.1 от Наредбата за реда за придобиване,управление и разпореждане с общинско имущество, Общинският съвет приема стратегия за управление и разпореждане с общинската собственост за срока на мандата си, по предложение на Кмета на общината.

Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината.

В изпълнение на задълженията си, Ви предлагаме да приемете следния проект за

Р Е Ш Е Н И Е:

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 12 от ЗМСМА, чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.50, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване,управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет – Каспичан **приема Стратегия за управление и разпореждане с общинската собственост на община Каспичан за периода 2019 – 2023 година**, съгласно Приложение №1.

ПРЕДЛОЖИЛ:
ГЛ. ЕКСПЕРТ "ОбС"
М. ТАКТАКОВА

ВНОСИТЕЛ:
КМЕТ НА ОБЩИНА КАСПИЧАН
М.НЕДЕВА

СЪГЛАСУВАЛ:
ЮРИСКОНСУЛТ
Р. МЕХАНДЖИЙСКА

DESIGN BY VALO © 2009

Приложение №1

СТРАТЕГИЯ

за управление и разпореждане с общинската собственост на община Каспичан за периода 2019 – 2023 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Конституцията на Република България от 1991 г. за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Закона за местното самоуправление и местната администрация в параграф 6 определи за общинска собственост е имуществото:

1. предоставено със закон в собственост на общините или включено в уставния фонд на общинските фирми;
2. придобито със средства от общинския бюджет или със средства по извънбюджетна сметка на общината;
3. изградено с доброволен труд и парични средства на населението;
4. придобито със заеми, получени и изплащани от общината;
5. подарено или завещано на общинския съвет или отделните селища;
6. възстановено чрез реституция;
7. преотстъпено безвъзмездно от държавата;
8. прехвърлено в собственост на общините съгласно преходните разпоредби на този закон.

С влизане в сила на Закона за местното самоуправление и местната администрация, съгласно параграф 7 преминаха в собственост на общините и следните държавни имоти:

1. водоизточниците, включително подземните и минералните води, които се ползват само от съответната община, заедно с водовземните съоръжения и довеждащите мрежи и съоръжения;
2. язовири, езера и принадлежащите към тях плажове, кариери за инертни и други материали от местно значение;
3. незастроени парцели и имоти в селищните територии, предназначени за жилищно строителство, обществени, благоустройствени и комунални мероприятия, придобити чрез отчуждително производство, с изключение на подлежащите на връщане на предишните им собственици;
4. общинските пътища, улиците, булевардите, площадите, обществените паркинги в селищата и зелените площи за обществено ползване;
5. жилищните обекти, изградени по реда на чл. 117 от Закона за териториално и селищно устройство, за оборотни жилища или за социални мероприятия, включително за отдаване под наем на социално слаби семейства;
6. обектите на общинската инфраструктура с местно значение, предназначени за административните потребности на общините, както и за здравно, образователно, културно, търговско, битово, спортно или комунално обслужване;
7. мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на транспортната, енергийната, водоснабдителната, канализационната, съобщителната и инженерно-защитната система, които обслужват само територията на съответната община и не са включени в уставния фонд на търговски дружества.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет през 1996 година.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество бяха определени с приемане на Наредбата за реда за придобиване,управление и разпореждане с общинско имущество на община Каспичан, приета на основание чл.8, ал.2 от Закона за общинска собственост (ЗОС), актуализирана с Решение №563 от Протокол №45/26.07.2018 година на Общински съвет-Каспичан.

Съгласно разпоредбите на закона и наредбата, имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Общинската собственост се разделя на публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти и вещи, определени със закон;
- имоти, предназначени за изпълнение на функциите на да органите на местното самоуправление и местната администрация;

- други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от местно значение, определени от общинския съвет;

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори;

Частна общинска собственост са:

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез различни способи позволени от закона като: продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права, апортиране в капитала на търговски дружества, или по друг начин, определен в закон.

Обектите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването й от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на Общинския съвет, се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване. За тях се съставят актове за публична или частна общинска собственост по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост на община Каспичан обхваща периода 2019 – 2023 година.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост на община Каспичан за посочения по-горе период.

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 трябва да се основава на:

- Идентифициране на обема собственост;
- Анализ на състоянието към момента, включително:
  - ✓ рискове и слаби страни при управлението;
  - ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.
- Политики и конкретни задачи

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

III. Принципи и основни цели при управлението и разпореждането с общинската собственост

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Каспичан за периода 2014 – 2020 година.

1.Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

- **Законосъобразност**

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона.

- **Целесъобразност**

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

- **Приоритетност на обществения интерес**

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

- **Публичност**

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

- **Състезателност при разпореждането.**

Разпореждането и управлението с общинско имущество се извършва след провеждането на публични търгове или публично оповестени конкурси по ред и начин, определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и Наредбата за организиране и провеждане на търгове и конкурси за разпореждане и отдаване под наем на общинско имущество.

2. Основни цели

- **Пълно идентифициране на обема общинска собственост**

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

Съставянето на актовете за общинска собственост е постоянен и продължителен процес, свързан с получаване на документи /скици, данъчни оценки, удостоверения за характеристика на земеделски земи, удостоверения за идентичност и др./ по кадастралните планове на населените места в урбанизираните територии и земеделските земи в землищата на общината.

- **Анализ на състоянието на общинската собственост към момента**

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Той е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани със придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

Анализът на състоянието включва установяването на:

- ✓ рискове и слаби страни при управлението;
- ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.

Целта на анализа е да осигури достоверни изходни данни, даващи възможност за преценка на реалната необходимост от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел, имаща за основа разбирането, че общинската собственост, поддържана в оптимален обем, структура и при оптимално управление, е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло, за

подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

IV. Основни характеристики по видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпоредителни сделки.
Анализ на състоянието на видовете имоти общинска собственост. Конкретни политики и задачи за постигане на целите на стратегията.

Съгласно Главните регистри за общинската собственост – публична и частна, в Община Каспичан към **31.12.2019 г.** има съставени **2061 броя** актове за общинска собственост. От тях, след извършване на продажба на общински имоти и отписване по реда на чл.64, ал.1 от Закона за общинската собственост са отписани от актовите книги 195 имота.

Структурата по вид и предназначение на имотите, за които има съставени актове за общинската собственост е посочена в следната таблица:

№ по ред	Вид на имота	Брой
1.	Незастроени и застроени поземлени имоти	766
2.	Сгради детски градини и домове за деца	7
3.	Сгради училища /закрити училища с.Зл.нива и с.Косово/	6
4.	Сгради здравни заведения и социални домове	5
5.	Сграда център за работа с деца	1
6.	Сгради читалища	9
7.	Спортни имоти /стадиони и спортни площадки/	5
8.	Сгради на кметства	8
9.	Административна сграда общ.администрация и др.адм.сгр.	2
10.	Сгради пенсионерски клубове	3
11.	Гробища	12
12.	Жилищни имоти – 12 апартамента и 3 къщи	15
13.	Язовири – с.Косово, с.Марково 2 бр.,от които 1 сух, с.Кюлевча, Калугерица, с.Златна нива-сух,с.Върбяне-сух с.Каспичан	8
14.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	1020
		1866

Работата по пълното идентифициране на общинската собственост се извършва от гл. експерт „Общинска собственост" към дирекция „Обща администрация". Проучване, събиране на доказателства за общинската собственост и актуването на имотите се е извършва системно, а приоритетно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

1.НЕЗАСТРОЕНИ И ЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

1.1. НЕЗАСТРОЕНИ ИМОТИ

Незастроени урегулирани поземлени имоти в град Каспичан има предимно в индустриалната част на града. Те са с инвестиционен потенциал и се предлагат за продажба.

Незастроени урегулирани поземлени имоти в град Каспичан с предназначение за жилищно застрояване в град Каспичан няма.

Незастроени урегулирани поземлени имоти в селата, в кв. Калугерица и гр.Плиска, с предназначение за жилищно застрояване са налични, но няма търсене от страна на физически лица, поради високите пазарни цени на общинските имоти.

Незастроените имоти, които към момента са все още с актове за държавна собственост, и които представляват интерес за общината, са предимно парцели, върху които е отстъпвано право на строеж и това право не е реализирано. Необходимо е те да бъдат изследвани и издирвани, като за тях се предприемат законовите действия по актуване след отписване от актовите книги на държавните имоти.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост

приоритетно са отписани от актовите книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване е нужно много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет, както и съвместни усилия между дирекция „Обща администрация“ и дирекция „Специализирана администрация“ към общината.

1.2. ЗАСТРОЕНИ ИМОТИ

Сградният фонд на Община Каспичан включва:

- сгради за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- обществено обслужващи сгради – здравни служби, училища, детски градини, читалища;
- всички обществено значими сгради на територията на общината;
- помещения в сгради;
- апартаменти и къщи, представляващи жилищния фонд на общината;

В общински помещения и сгради са настанени:

- териториални структури на държавни институции - Агенция за социално подпомагане, Агенция по заетостта, Общинска служба по земеделие гр. Каспичан, Районен полицейски участък;
- политически партии;
- юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.
- лекари с индивидуални практики и лекари със специализирани практики
- социални заведения - Центрове за социална рехабилитация и интеграция
- пенсионерски и спортни клубове

Свободните нежилищни имоти-частна общинска собственост, които не са били необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на бюджетна издръжка са предоставени под наем след провеждане на търгове и публично оповестени конкурси, проведени по реда на Наредбата за организиране и провеждане на търгове и конкурси за разпореждане и отдаване под наем на общинско имущество.

Към настоящия момент Община Каспичан има сключени общо **67 броя** действащи договори за наем на общински имоти, от които:

№ по ред	Вид договор	Брой договори
1	**Договори за помещения за търговска дейност**	**24**
2	**Договори за терени за търговска дейност /павилиони/**	**8**
3	**Договори за наем на УПИ за земеделско ползване**	**5**
4	**Договори за наем на помещения за политически партии**	**4**
5	**Договори за наем на помещения на на сдружения и спортни клубове**	**7**
6	**Лекарски практики**	**19**
	Общо:	**67**

Най-голям проблем при стопанисване и управление на застроените имоти представлява съществуващата съсобственост върху старата административна сграда на кметството в село Марково, съсобствената търговска сграда в село Марково, незавършената сграда за пансион в село Марково, читалищната сграда в село Косово, които са в много лошо състояние, нуждаят се от средства за основен ремонт и укрепване. Сградата на бившия пансион в с. Кюлевча не се ползва по предназначение, същото е положението и със сградата на бившия пансиона в село Върбяне, Те се намират в централните зони и техният неугледен вид нарушава облика на населените места, освен това са и потенциална заплаха за гражданите. Липсват идеи за тяхното развитие и потенциал.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения в село Косово и село Златна нива. Вследствие на неизползването им сградите се рушат, като същевременно общината не разполага със средства за тяхното поддържане и охрана. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централните части на населените места. Тяхната продажба следва да бъде много внимателно преценявана, поради следните обстоятелства:

- в перспектива може да възникне необходимост от учебни заведения, която няма да може да бъде удовлетворена;
- могат да бъдат използвани при непредвидени бедствени ситуации и аварии.

1.3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Съгласно чл.42, ал.1 от Закона за общинската собственост общинските жилища се определят според предназначението си, както следва:

- за настаняване на граждани с установени жилищни нужди
- за продажба,замяна и обезщетяване на бивши собственици,чиито имоти са отчуждени за общински нужди
- видомствени
- резервни

Разпределението на жилищата се извършва с решение на Общинския съвет, по предложение на Кмета на общината и може да се променя, съобразно потребностите на общината.

Общински съвет - Каспичан е приел Решение №660 от Протокол №53/28.03.2019 година за разпределение на жилищните имоти по определяне видове, според тяхното предназначение.

Жилищния фонд на Община Каспичан се състои от 15 броя общински жилища – 12 апартамента и 3 къщи, които се намират в град Каспичан.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в следната таблица:

№	адрес	бр. стаи и ЗП в кв.м.	статут
	АПАРТАМЕНТИ:		
1	Ул."Димитър Благоев" №65, вх. В, ет. 1, ап. 15	Двустаен 63,50 кв.м.	настаняване под наем
2	Ул."Шести септември", бл. 1,ет. 4, ап.14	Двустаен 55,92 кв.м.	резервен
3	Ул."Мадарски конник"№117,вх.Б, ет.6,ап. 38	Едностаен 40.08 кв.м.	резервен
4	Ул."Шести септември"бл.2,ет.2,ап.4	Едностаен 42.81 кв.м.	резервен
5	Ул."Мадарски конник"№117,вх.А,ет.1,ап.24	Двустаен 58.46 кв.м.	настаняване под наем
6	Ул."Шести септември"бл.2,ет.5,ап.15	Двустаен 55.92 кв.м.	ведомствен
7	Ул."Шести септември"бл.1, ет.1,ап.1	Едностаен 33.50 кв.м.	настаняване под наем
8	Ул."Шести септември"бл.2,ет.1,ап.1	Едностаен 33.50 кв.м.	настаняване под наем
9	Ул."Шести септември"бл.2,ет.1,ап.2	Едностаен 33.50 кв.м.	настаняване под наем
10	Ул."Шести септември", бл.1,ет.3, ап.8	Едностаен 42.81 кв.м.	настаняване под наем
11	Ул."Мадарски конник"..№117,вх.Б,ет.6 ап. 37	Тристаен 77.48 кв.м.	настаняване под наем
12	Ул."Тракия" №2, ет.3, ап.8	Едностаен 30.00 кв.м.	настаняване под наем
	КЪЩИ:		
1	Ул."Стара планина" № 2	3 бр.стаи 58.15 кв.м.	настаняване под наем
2	Ул."Александър Стамболийски" № 25	2бр. стаи 38.00 кв.м.	настаняване под наем
3	Ул."Хан Крум" № 2	3 бр.стаи 52.82 кв.м.	настаняване под наем

В жилищата от общинския жилищен фонд са настанени общо 14 семейства, които отговарят на условията за настаняване в общински жилища, определени в Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилищни имоти, приета с Решение №193 от Протокол № 16 / 25.03.2005 година на Общински съвет Каспичан, променена с Решение №589 от Протокол № 36 / 29.07.2010 година, а към настоящия момент отменена с решение на прокуратурата. Предстоящо е приемането на нова наредба, съобразена с актуалните изисквания на нормативната уредба.

Месечната наемна цена за общинските жилища е определена в размер на 0.50 лв./ за 1 един квадратен метър полезна площ, приета с Решение № 498 от Протокол № 29/28.01.2010 година на Общински съвет - Каспичан.

Общото техническо състояние на жилищния фонд е сравнително добро, с изключение на няколко обекта, които се нуждаят от ремонт. Жилищата са построени преди повече от 25-30 г. и в резултат на експлоатацията им, същите постепенно се амортизират. Семействата и лицата, настанени в тях под наем,

в по-голямата си част са с ниски и непостоянни доходи и нямат възможност да влагат средства в поддръжката на жилищата.

През 2019 г. общината няма новопридобити жилища. Предвид на липсата на жилищно строителство, не се очертава и тенденция за придобиване на нови общински жилища.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ ограниченият брой на общинските жилища и невъзможността на общината да задоволи потребностите на нуждаещите се от жилища граждани;
- ✓ ниска събираемост на наемите от отдадени под наем общински жилища;
- ✓ амортизирането на общинските жилища и необходимостта от инвестиции в тях за обновяването им;
- ✓ липса на средства за разширяване на общинския жилищен фонд;
- ✓ риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

- ✓ продажба на амортизирани жилища;
- ✓ придобиване на жилища в новопостроени сгради, представляващи цената на отстъпено право на строеж върху имоти – общинска собственост;
- ✓ да се използват възможности за кандидатстване по програми за осигуряване на средства за подобряване състоянието и ремонт на общежитията.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

- **Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия**
  - ✓ при необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища;
  - ✓ да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността между общината и частни лица в жилищни имоти, чрез продажбата на частта на общината;
  - ✓ отстъпване на право на строеж на жилищни сгради върху имоти – общинска собственост на физически или юридически лица, чрез публично оповестен конкурси, като заплащането на това право да бъде с жилища в новопостроената сграда.

2. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на община Каспичан са възстановени земеделски земи в размер на **11 096.375 декара.**

На основание чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ община Каспичан придоби в собственост земеделските земи от така наречения „Остатъчен фонд“, останал след възстановяването на правата на собствениците, която е в размер на **29 524.018 дка.**

Земите бяха предоставени на Общината с Протоколно решение №4/13.11.2008 година от комисия по чл.19, ал.2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Обработваемите земеделските земи – частна общинска собственост, които са отдадени под наем и аренда по сключени договори към 31.12.2019 година са в размер на **4 543.608 декара.**

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ неприключил процес на идентификация и актуване на имотите от общинския поземлен фонд;
- ✓ голям брой маломерни имоти , разпокъсана собственост;
- ✓ недостатъчен потенциал за контрол;
- ✓ недостатъчни приходи от наеми;

Плюсове и възможности

- ✓ с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- ✓ актуване на нови имоти;
- ✓ възможност за обединяване (уедряване) на земеделски земи;
- ✓ оптимизиране процеса на управление;
- ✓ възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони съгласно предвижданията на Общия устройствен план

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

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

2.1. Полски пътища

През 2015 година, съгласно изменение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на общините се предостави възможност да получават приходи от наеми на земеделски земи, представляващи разорани полски пътища, които попадат в масивите за ползване на наемателите на земеделска земя.

На основание чл.37в, ал.16 от ЗСПЗЗ, Директорът на Областната дирекция "Земеделие" подаде искане до Общинския съвет за предоставяне на имотите - полски пътища, попадащи в масивите за ползване, по цена в размер на средното годишно рентно плащане за землищата, както следва:

За землище с. Косово – **50.00** лева на декар
За землище с. Марково – **45.00** лева на декар
За землище с. Кюлевча – **50.00** лева на декар
За землище с. Каспичан – **55.00** лева на декар
За землище с. Могила – **45.00** лева на декар
За землище гр.Плиска – **53.00** лева на декар
За землище с. Върбяне – **50.00** лева на декар
За землище с. Зл. нива – **50.00** лева на декар

Общински съвет - Каспичан прие Решение №49 от Протокол №4/19.12.2019 година за предоставяне на полските пътища под наем, въз основа на което, Кмета на Общината издаде Заповед №РД-25-2/03.01.2020 година за сключване на договори за наем.

През стопанската 2019/2020 година ще бъдат предоставени **1790.366 декара** полски пътища, от които Общината ще получи приходи в размер на **91 679.58 лева.**

2.2. Пасища, мери и ливади

Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по реда на чл. 24а, ал. 2 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, по цена, определена по пазарен механизъм.

Общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване.

Пасищата, мерите и ливадите се разпределят между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни, в зависимост от притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери и ливади, но не повече от 15 дка за 1 животинска единица в имоти от първа до седма категория и/или до 30 дка за 1 животинска единица в имоти от осма до десета категория.

Общата площ на общинските ПМЛ е в размер на **19 612.366 декара,** като от тях са предоставени под наем на правоимащи по сключени договори към 31.12.
2019 година, следните площи:

№	Землище	Площ дка общо	От тях раздадени по договори	Остатък площи за раздаване
1	село Марково	4 761.053	1964.910	2796.143
2	село Косово	1 934.445	629.400	1305.045
3	село Кюлевча	2 821.771	128.500	2693.271
4	село Могила	1 434.026	315.800	1118.226
5	село Каспичан	2 634.937	1450.000	1184.937

6	град Плиска	2 144.532	1037.188	1107.344
7	село Златна нива	2 546.674	530.800	2015.874
8	село Върбяне	1 334.928	587.528	747.400
	Общо:	**19 612.366**	**6 644.126**	**12968.240**

2.3. Гори и земи в горски фонд

Община Каспичан няма възстановени имоти по ЗВСГЗГФ и ЗГ, а има възстановени земеделски земи, които са се самозалесили. Те са отразени в новия лесоустройствен план, но при нанасяне на лесослоя в Картата за възстановена собственост /КВС/ не са отразени коректно.

Към датата на изготвяне на настоящата стратегия община Каспичан не е установила собствеността си върху горските територии, придобили характера на гора по смисъла чл.2,ал.1,т.1, от на Закона за горите.

Съгласно чл.28, ал.3 от Закон за горите собствеността на Общината върху поземлени имоти в горски територии се удостоверява с един от следните документи: акт за общинска собственост, договор за придобиване право на собственост и решение от Общинската служба по земеделие.

По данни от Общинската служба по земеделие гр.Каспичан, община Каспичан разполага с **3 255.000 декара земи** с начин на трайно ползване „дървопроизводствена площ, гора“ в земеделска територия.

Амбицията на общинското ръководство е през 2020 година да приключи процедурата по установяване на собствеността върху горските територии, което ще ни даде възможност да изберем начина на управление, а също така и да възложим функциите по осъществяване на контрол и опазване на горските територии.

През отчетния период, в изпълнение на чл.201, ал. 7 от Закона горите, Кмета на Общината, Кметовете по населени места и Кметските наместници, при възникнала необходимост, са оказвали съдействие на горските инспектори, контролиращи държавните горски територии при извършваните от тях дейности, включително и по спазване на противопожарните правила.

2.4. Язовири

В началото на 2018 година влезе в сила новия Закон за концесиите, чрез който се цели концесиите да станат важен инструмент за дългосрочно структурно развитие на публичната инфраструктура и услугите, както и на по ефективното използване на публичните средства.

Политиката за общинските концесии се определя от Общинския съвет. В тази връзка беше приет План за действие за общинските концесии на територията на община Каспичан.

Планът за действие на общинските концесии беше разработен в съответствие с Националната стратегия за развитие на концесиите в Република България за периода 2018-2027 година, приета на 19 юни 2018 година с решение на Координационния съвет по концесиите и одобрена от Министерски съвет.

Административният контрол и гарантирането на защитата на обществения интерес също се осъществява от Общинския съвет. Осъществява се чрез одобряване на основни актове, свързани с възлагането и изпълнението на общинските концесии - откриването и прекратяването на процедурите, както и изменението и прекратяването на концесионните договори.

Със Закона за концесиите е определено, че правомощията на концедент за общинските концесии се изпълняват от Кмета на общината. Кметът на общината изпълнява политиката за общински концесии, отправя предложения до Координационния съвет относно Националната стратегия за развитие на концесиите, както и до Общинския съвет за включването, изключването и промяната на проекти за концесии в Плана за действие за общинските концесии.

Кметът на общината в качеството си на концедент, извършва мониторинг и контрол на сключените концесионни договори и ежегодно изготвя и внася за одобрение в Общинския съвет отчет за изпълнението на включените в Плана за действие проекти и на сключените концесионни договори.

Общинският съвет одобрява годишните отчети на Кмета на общината относно изпълнението на включените в Плана за действие проекти и на концесионните договори за общинските концесии.

- **Община Каспичан е страна по следните концесионни договори:**

1.Договор от 15.10.2001 година за предоставяне на право на ползване върху имот публична общинска собственост, актуван с АОбС №253/14.02.2000 година, представляващ:

ЯЗОВИР КАЛУГЕРИЦА с площ от 94.687 дка, поземлен имот №070021 по картата за възстановена собственост, сключен с „Димени 2000”ЕООД гр.Каспичан, ул.”Васил Левски” № 10, представлявано от

Димитър Методиев Николов, преобразувано на „Димени 2000"ЕООД гр.Каспичан, с управител Вера Ангелова Митева-Николова.Годишна концесионна вноска от 2000.00 лева.

2.Договор от 12.10.2009 година за предоставяне на право на ползване върху имот публична общинска собственост, актуван с АОбС №250/14.02.2000 година, представляващ:
ЯЗОВИР КЮЛЕВЧА с площ от 213.277 дка, поземлен имот №000314 по картата за възстановена собственост, сключен с „Вигор" ЕООД гр.Шумен, ул."Ген. Столетов"№27, представлявано от Свилен Божидаров Маркински. Годишна концесионна вноска от 6500.00 лева.

- **Община Каспичан е страна по договор за наем на:**

1. Язовир Косово, сключен с наемателя Деница Стоянова Господинова от 10.08.2017 година, за срок от 10 години. Годишна наемна цена от 1320.00 лева.

- **Състояние на язовирите-общинска собственост.**

Брой язовири: 8 (осем) актувани ката публична общинска собственост:

- с.Косово, поземлен имот № 000238 с площ от 89.286 дка;
- с.Марково, поземлен имот № 000614 с площ от 34.620 дка;
- с.Марково, поземлен имот № 000473 с площ от 32.309 дка;
- с.Кюлевча, поземлен имот № 000314 с площ от 213.277 дка;
- с.Каспичан, поземлен имот № 000101 с площ от 5.013 дка;
- кв.Калугерица, поземлен имот № 070021 с площ от 94.687 дка;
- с.Златна нива, поземлен имот № 000130 и № 000123 с площ от 46.309 дка;
- с.Върбяне, поземлен имот № 000106 с площ от 11.954 дка и поземлен имот № 000105 с площ от 47.355 дка

- **Техническо състояние на язовирите:**

Техническото състояние на язовирните съоръжения се наблюдава от хидроспециалист „оператор на язовирната стена" служител на „ТДП Контрол"ЕООД с ЕИК 204012121 със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. Екзарх Стефан" №62, с която община Каспичан има сключен договор за срок от 2 години, считано от 03.01.2017 година. Договорът е подновен за срок от една година, считано до 03.01.2020 година.
Състоянието на действащите язовири се наблюдава и Главна дирекция „Надзор на язовирните стени и съоръженията към тях" към Държавната агенция за метрологичен и технически надзор. Последната проверка е извършена на 06.02.2019 година.
Язовир с.Косово – Язовирът се намира в поземлен имот №000238, изграден е през 1965 година в дере, водосборната му област е 5.75 кв.км. Най-близкото населено място след язовирната стена е село Снежина, община Провадия. Залятата площ е 80 декара. Изграден е с предназначение в миналото за напояване. Язовирната стена е от типа „земно насипна", с височина 13.00 метра.Воднят откос е с каменна броня, а въздушният откос е затревен,без берми. Обема на язовира в момента на проверката е с високо ниво/ВН/ на 4.00 метра под котата на преливния ръб. Това водно ниво е изключително ниско, което води до опасност от съсъхване и образуване на пукнатини в земния насип на язовира. Притокът на вода е от деретата над язовира и от подпочвените води, които потъват и нямат повърхностно оттичане.Язовирът е в експлоатация, предоставен е по договор за наем.
Язовир с.Марково/полигона/ – Язовирът се намира в поземлен имот № 000614, той е изграден южно от село Марково, застрашени населени места и обекти няма. Изграден е с предназначение в миналото за напояване. Залятата площ е 34.620 декара. Язовирната стена е от типа „земно насипна". Воднят откос и въздушният откос са изправни. Основният изпускател е изправен, затворен е в изходна шахта, с два шибърни спирателни крана ф350. Преливникът е изправен, преливен ръб - бетонен водосток на пътя.Речното корито до 500 метра след стената е обрасло и няма проводимост. Язовирът е със скъсана язовирна стена от преливане, стената е прорязана в средата до кота дъно.Широчината и дълбочината на среза не позволяват завиряване на водни маси в язовира. Предприети са действия язовира да бъде изведен от експлоатация.
Язовир с.Марково – Язовирът се намира в поземлен имот № 000473, залятата площ е 24 декара, водосборната област е 2.50 кв.км. от село Марково. Язовирната стена е от типа „земно насипна" с височина 13.40 метра. Обема на язовира при последната проверка е с кота на водното ниво на около 3.50 метра под котата на преливния ръб.Короната, въздушния откоса без нарушения.Основният изпускател е изправен, речното корито след язовирната стена е почистено от растителност и има проводимост.Язовирът се стопанисва от кмета на населеното място.

Язовир с.Кюлевча – Язовирът се намира в поземлен имот №000314, изграден през 1960 година на дере, десен приток на река Мадарска, водосборната му област е 10.4 кв.км. Най-близкото населено място след язовирната стена е село Мадара,община Шумен. Залятата площ е 274 декара. Предназначение за напояване и аквакултури. Язовирната стена е от типа „земно насипна“, с височина 12.90 метра. Водният откос е с каменна броня закалена с едро ломен камък, а въздушният откос е затревен,без берми. Обема на язовира в момента на проверката е с високо ниво/ВН/ на 3.50 метра под котата на преливния ръб. Язовирът е в експлоатация, предоставен е по концесионен договор.

Язовир с.Каспичан – Язовирът се намира в поземлен №070021, изграден е югозападно от град Каспичан, в землището на село Каспичан. Няма собствен водосбор и водоизточник. Залята площ от 5.013 декара. Стената е земнонасипна и е черен път. Предназначен е в миналото за напояване. Язовирът се стопанисва от кмета на населеното място.

Язовир Калугерица – Язовирът се намира в поземлен имот №070021, изграден през 1960 година на дере, десен приток на река Каменица, водосборната му област е 8.0 кв.км. Най-близкото населено място след язовирната стена е град Каспичан на 3000 метра. Залятата площ е 119 декара. Предназначение за напояване и аквакултури. Язовирната стена е от типа „земно насипна“, с височина 4.50 метра. Водният откос е с каменна броня закалена с едро ломен камък, а въздушният откос е затревен,без берми. Обема на язовира в момента на проверката е с високо ниво/ВН/ на 0.60 метра под котата на преливния ръб. Язовирът е в експлоатация, предоставен е по концесионен договор.

Язовир с.Златна нива – Язовирът се намира в поземлени имоти № 000130 и № 000123, изграден е в землището на село Златна нива. Предназначен е в миналото за напояване. Няма собствен водосбор и водоизточник. Залята площ от 46.309 декара. Стената е земнонасипна с височина 4 метра. В момента язовира е празен, поради липса на приток от вода и поради неизправното състояние на язовирните съоръжения. Препоръката на оператора-хидроинженер е да се предприемат действия за извеждане на язовира от експлоатация.

Язовирът се стопанисва от кмета на населеното място.

Язовир с.Върбяне – Язовирът се намира в поземлени имоти № 000106 и № 000105, изграден е в землището на село Върбяне в местността „Йоте карши“. Няма вода в язовирното езеро, всички съоръжения по него са разрушени.

Предвид на лошото му състояние е предложен за извеждане от експлоатация.

Язовирът се стопанисва от кмета на населеното място.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2019-2023 г. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.

Изготвил,
Милена Тактакова
гл.експерт «Общинска собственост»