ОБЩИНА КАСПИЧАН **KASPICHAN MUNICIPALITY**

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА КАСПИЧАН
Изх. № 08-00-203
11. 12 2023

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
п. код 9930 Каспичан
индекс и дата ВОС 473
11.12.2023
срок на изпълнение

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КАСПИЧАН

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ЗЛАТИН ЦЕНКОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА КАСПИЧАН

Относно: Приемане на Стратегия за управление и разпореждане с общинската собственост на община Каспичан за периода 2023 – 2027 година

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН 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 2023 – 2027 година, съгласно Приложение №1.

ВНОСИТЕЛ:

ЗЛАТИН ЦЕНКОВ

Кмет на община Каспичан

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

ОБЩИНА - КАСПИЧАН КМЕТ

Одобрил:

Диян Делев

Директор на дирекция „ ... на администрация“

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Съгласувал:

Радостина Механджийчл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Юрисконсулт

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Изготвил:

Милена Тактакова

Гл. експерт „ Общинска собственост“

ул. „Мадарски конник“ № 91
9930 гр. Каспичан
телефон : +359 5351 / 74 74
факс : +359 5351 / 74 70
e-mail: obshtina@kaspichan.org
www. kaspichan.org

91 Madarski konnik st
9930 Kaspichan
Phone:+359 5351 / 74 74
Fax: +359 5351 / 74 70
e-mail: obshtina@kaspichan.org
www. kaspichan.org

ОБЩИНА КАСПИЧАН



KASPICHAN MUNICIPALITY

СТРАТЕГИЯ

за управление и разпореждане с общинската собственост на община Каспичан

за периода 2023 – 2027 година

Приложение №1

СТРАТЕГИЯ
за управление и разпореждане с общинската собственост на община Каспичан за периода 2023 – 2027 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегията за управление и разпореждане с общинската собственост представлява средно срочен планов документ, който определя целите, приоритетите и принципите, заложени в Плана за управление на Кмета на община Каспичан през мандата, подчинен на визията за управление «Всички заедно градим нашето бъдеще».

Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и чл.50, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината. Нейното приемане е основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с общинската собственост и проектите за бюджет за всяка следваща година.

Общинската собственост е един от основните източници на бюджетни приходи, които осигуряват възможност на Общината да задоволява обществените потребности на населението чрез изграждане и подобряване на техническата, социалната, културната и екологичната инфраструктура на населените места.

С приемането на Конституцията на Република България през 1991 година на общините е предоставен статут на юридически лица и правото на своя собственост, която да използват в интерес на териториалната общност.

Конституцията за първи 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 са 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), с последна актуализация съгласно Решение № 71 от Протокол № 5/30.01.2020 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.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост на община Каспичан обхваща периода 2023 – 2027 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 План за интегрирано развитие на община Каспичан за периода 2021 – 2027 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.

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.

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 Закона за общинската собственост, 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.

Съгласно Главните регистри за общинската собственост – публична и частна, в Община Каспичан към 31.11.2023 г. има съставени 2618 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 228 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	786
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/	6
8.	Сгради на кметства	8
9.	Административна сграда общ.администрация и др.адм.сгр.	4
10.	Сгради пенсионерски клубове	3
11.	Гробища	12
12.	Жилищни имоти – 12 апартамента и 2 къщи	14
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	1749
		2618

Работата по пълното идентифициране на общинската собственост се извършва от гл. експерт „Общинска собственост" и специалист „Общинска собственост" към дирекция „Обща администрация". Проучване, събиране на доказателства за общинската собственост и актуването на имотите се е извършва системно, а при наличие на кадастрална карта на населено място се съставя нов акт.

1. НЕЗАСТРОЕНИ И ЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

1.1. НЕЗАСТРОЕНИ ИМОТИ

Незастроени урегулирани поземлени имоти в град Каспичан има предимно в индустриалната част на града. Няма обособен индустриален парк с изградена инфраструктура, но в непосредствена близост до имотите има необходимите довеждащи комуникации, като ел. проводи, канализационна мрежа, газопреносна мрежа и др. Те са с инвестиционен потенциал и се предлагат за продажба.

В останалите населени места незастроените урегулирани поземлени имоти са предназначени предимно за жилищно строителство.

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

В Общината има незастроени поземлени имоти върху които е отредено право на строеж през различните години в полза на частни лица. Това право на строеж не е реализирано, но същите продължават да владеят имотите. Необходимо е те да бъдат изследвани и издирвани, като за тях се предприемат законовите действия за погасяване на правото на строеж поради изтекъл давностен срок.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ Слаб инвестиционен интерес от страна на потенциални инвеститори
- ✓ Неприключил процес по идентификация на имотите

- ✓ Несъставени актове по влезли в сила кадастрални карти на населените места

Плюсове и възможности

- ✓ Ускоряване на процеса по съставяне на актове за общинска собственост
- ✓ Търсене на инвестиционен интерес към терени в Общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и осигуряване на инвестиции и работни места
- ✓ Определяне на нови поземлени имоти или разширяване на съществуващите, отредени за гробищни паркове в населените места, където има такава необходимост

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

- **Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия**
  - ✓ Проучване на общински имоти върху които има вече реализирано право на строеж и законно построени сгради от частни лица, с цел предлагане на изкупуване на прилежащия урегулиран поземлен имот
  - ✓ да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността между общината и частни лица в нежилищни имоти, чрез продажбата на частта на 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 50 броя действащи договори за наем на общински имоти, от които:

№ по ред	Вид договор	Брой договори
1	Договори за наем на помещения за търговска дейност	3
2	Договори за наем за стопанска дейност и услуги	8
3	Договори за терени за търговска дейност /павилиони/	15
4	Договори за наем на УПИ за земеделско ползване	4
5	Договори за наем на помещения за политически партии	4
6	Договори за наем на помещения на на сдружения и спортни клубове	5
7	Лекарски практики	11
	Общо:	**50**

Най-голям проблем при стопанисване и управление на застроените имоти представлява съществуващата съсобственост върху някои сгради в населените места в Общината.

Старата административна сграда на кметството в село Марково е съсобствена, търговска сграда в село Марково е съсобствена, необходимо е да се предприемат действия за ликвидиране на съсобствеността.

Незавършената сграда пансион за ученици в село Марково, читалищната сграда в село Косово, са в много лошо състояние, те са потенциално опасни и се нуждаят от средства за основен ремонт и укрепване.

Сградата на бившия пансион за ученици 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 неугледният им вид нарушава облика на населените места, освен това са и потенциална заплаха за гражданите. Липсват идеи за тяхното развитие и потенциал.

Училищната сграда в село Златна нива не се ползва поради закриване на училището. Тя е разположена в един урегулиран поземлен имот заедно с детската градина. При решение за продажба на сградата е необходимо първо да се извърши промяна на подробния устройствен план, с цел обособяване на самостоятелен поземлен имот, прилежащ към сградата.

Вследствие на неизползването им сградите се рушат, като същевременно общината не разполага със средства за тяхното поддържане и охрана.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ Лошо състояние на сградния фонд
- ✓ Недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността
- ✓ Риск от безстопанственост и ограбване
- ✓ Липса на идеи за преустройство и промяна на предназначението на сградите

Плюсове и възможности

- ✓ Прилежащите дворни места са с голяма площ и потенциал за развитие
- ✓ Сградите се намират в централните зони на населените места

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

- **Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия**
  - ✓ да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността, чрез изкупуване на съсобствената част или продажба на частта на общината
  - ✓ да се потърсят възможности за финансиране с европейски средства
  - ✓ да се направи обективна преценка за необходимостта от продажба на неизползваемите общински сгради, като се потърси баланс между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план

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
- ведомствени
- 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.

Жилищния фонд на Община Каспичан се състои от 14 броя общински жилища – 12 апартамента и 2 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.	ведомствено жилище
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.	ведомствено жилище
7	Ул."Шести септември"бл.1, ет.1,ап.1	Едностаен 33.50 кв.м.	резервен
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."Хан Крум" № 2	3 бр.стаи 52.82 кв.м.	жилище за продажба

В жилищата от общинския жилищен фонд са настанени общо 11 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 №130 от Протокол № 8 / 28.05.2020 година на Общински съвет Каспичан.

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.

Последното разпределение на общинските жилища във връзка с чл.42, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост е направено с Решение № 606 от Протокол № 42/26.01.2023 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.

Общината няма новопостроени и 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;
- ✓ придобиване, реставрация и рехабилитация на трайно неизползвани жилищни сгради, с цел отдаване под наем на нуждаещи се семейства

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;

- ✓ 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
- ✓ актуализиране на наемната цена на общинските жилища

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, 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.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Общината не е правен оглед на място на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване, отразен в регистрите на имотите, отговаря на действителното фактическо състояние.

Общинската собственост върху земеделските земи също се разделя на частна и публична общинска собственост. Публична общинска собственост са пасищата, мерите, полските пътища, гробища, сметища, залесени територии, дерета и др.

Пасищата, мерите и ливадите са определени като публична общинска собственост, съгласно чл.25, ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/. Те се отдават под наем по реда на чл.24а, ал.2 от ЗСПЗЗ без търг или конкурс на собственици и 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. Към дата 30.11.2023 година отдадените под наем пасища, мери и ливади са в размер на 7724.009 дка.

Обработваемите земеделските земи – частна общинска собственост, се отдават под наем чрез провеждане на публичен търг или конкурс, който се провежда ежегодно. Първоначалните тръжни цени са определени от Общинския съвет с Решение № 601 от Протокол №49/29.11.2018 година.

Под аренда се предоставят предимно трайно необработваеми имоти, без търг или конкурс, на основание чл.24а, ал.6, т.2 от ЗСПЗЗ.

Отдадени под наем и аренда по сключени договори към 30.11.2023 година са в размер на 3553.346 декара.

Съгласно §4 от Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, обнародвано в Д. в. бр.14/20.02.2015 година беше предвидена законова възможност на общините да предоставят и да получават приходи от наеми на земеделски земи, представляващи разорани полски пътища, които попадат в масивите за ползване на наемателите на земеделска земя.

Всяка година Директорът на Областната дирекция "Земеделие" град Шумен отправя искане до Общинския съвет на основание чл.37в, ал.16 от ЗСПЗЗ за предоставяне на имотите - полски пътища, попадащи в масивите за ползване, по цена в размер на средното годишно рентно плащане за стопанската година.

Въз основа на искането, Общинският съвет приема решение за предоставяне на полските пътища под наем, въз основа на което, Кметът на Общината издава заповед и сключва договори за наем.

За всяка стопанска година общата площ на предоставените полски пътища е различна, тя се определя на база сключените споразумения между ползвателите и арендаторите за ползване на съответните масиви, съгласно одобрените споразумения по чл.37в от ЗСПЗЗ. Цената, по която се предоставят също е различна, тя се определя съобразно цената на средното годишно рентно плащане за всяко землище, определена по реда на §2е от ЗСПЗЗ. През изминалите стопански години в Общината бяха предоставяни средно около 1800 декара полски пътища, като получените приходи са в размер на около 90 000 лева.

Община Каспичан няма възстановени имоти с начин на трайно ползване „гора" по реда на ЗВСГЗГФ и ЗГ, а има възстановени земеделски земи, които са се самозалесили.

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 1290 декара земи с начин на трайно ползване „дървопроизводствена площ, гора" в земеделска територия.

Процесът на идентификация и актуване на горите не е приключил напълно. Причините за това са несъответствия в начина на трайно ползване между картите за възстановена собственост, лесоустройствения план и кадастралните карти.

След приключване на процедурата по установяване на собствеността върху горските територии, ще можем да изберем начина на управление, а също така и да възложим функциите по осъществяване на контрол и опазване на горските територии.

Община Каспичан е собственик на 8 (осем) язовири, актувани като публична общинска собственост:

- с.Косово, поземлен имот с идентификатор 38804.21.238, с площ от 89.280 дка;
- с.Марково, поземлен имот с идентификатор 47319.22.614,с площ от 34.616 дка;
- с.Марково, поземлен имот с идентификатор 47319.41.473,с площ от 32.306 дка;
- с.Кюлевча, поземлен имот с идентификатор 41109.39.314, с площ от 213.264 дка;
- с.Каспичан, поземлен имот с идентификатор 36590.124.101, с площ от 5.012 дка;
- кв.Калугерица, поземлен имот с идентификатор 36590.81.33, с площ от 147.626 дка;
- с.Златна нива, поземлен имот с идентификатор 31084.4.130, с площ от 12.187 дка и поземлен имот с идентификатор 31084.4.123, с площ 34.122 дка;
- с.Върбяне, поземлен имот с идентификатор 12838.11.1106, с площ от 11.945 дка и поземлен имот с идентификатор 12838.11.1105, с площ от 47.355 дка

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 Маргински. Годишна концесионна вноска от 6500.00 лева.

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.

Земеделски земи - собственост на община Каспичан

/структура по землища, НТП и площ/

НТП	с.Каспичан	с.Могила	с.Кюлевча	с.Марково	с.Косово	гр.Плиска	с.Златна нива	с.Върбяне	ОБЩО по НТП
ниви	277,846	1282,276	470,377	1026.654	940.560	456,939	192,637	457,105	**5104,394**
пасища,мери	3931,895	960,896	3047,089	4387,239	1890,123	2184,206	2546,673	1433,441	**20381,56**
ливади	0	122,331	5,239	0	17,558	0	0	0	**145,128**
изоставена ливада	0	0	2,448	0	0	0	0	0	**2,448**
използвана ливада	0	0	10,428	0	0	0	0	0	**10,428**
лозя	1515,882	216,751	683,986	9,576	1,695	0	125,395	9,895	**2563,18**
овощни насаждения и трайни нас.	45,459	1,746	1,601	9,049	0	0	0	621,381	**679,236**
храсти	727,994	442,414	359,797	610,606	388,954	0,483	0	0	**2530,248**
др.вид зем.земя	2,686	0		0	0	0	0	0	**2,686**
полски пътища	754,73	457,805	923,867	771,183	356,186	743,616	442,926	366,028	**4816,341**
др.пътна територия	31,115	0	0	0	0	0	0	0	**31,115**
др.селскостопанска територия	77,637	1,264	1224,214	299,587	7,756	28,182	0	0	**1638,64**
др.посевна площ	1,169	0	0	0	0	0	0	0	**1,169**
водостопно съоръжение	0	0	13,220	0	0	0	0	0	**13,22**
водоем	0,544	0	0	0	0	0	0	0	**0,544**
гробища	60,356	0	0	20,149	9,774	27,258	23,067	18,748	**159,352**
язовири	152,976	0	213,278	80,108	89,285	0	46,309	0	**581,956**
др.воден терен	0	0	0	0,008	0	0	0	0	**0,008**
дере	168,166	88,958	142,686	105,617	88,441	40,827	76,005	258,080	**968,78**
път IV кл.	75,761	33,755	0	47,146	76,336	49,632	0,714	50,738	**334,082**
местен път	10,946	0	0	0	0	0	0	0	**10,946**
ведомствен път	29,853	0	57,728	0	5,987	67,672	4,599	7,237	**173,076**
прокар	15,376	11,674	31,167	13,096	11,627	0	0	14,843	**97,783**
сметище	6,53	0	0	0	0	0	11,176	0	**17,706**
скално образувание	16,169	0	0	0	0	0	0	0	**16,169**
овраг, промойна	0	0	7,861	0	0	0	0	0	**7,861**
земно образувание	0	0	1,129	0	0	0	0	0	**1,129**
др.селищна територия	194,352	1,264	0	621,237	20,304	0	0	0	**837,157**
индивидуално застрояване	0	0	0	0	0	7,257	8	0	**7,257**
др.жил.терен	0	0	7,376	0	0	0	0	0	**7,376**
спортен терен	0	0	0	0	0	0	0	10,496	**10,496**
пустеещa необработваема земя	0	90,9	0	0	3,593	0	0	0	**94,493**
сипей		4,573							**4,573**
изградено торище	0	14,685	0	13,616	0	0	0	0	**28,301**
гори в земеделска територия	251,000	0	181,000	1821,236	46,317	0	0	0	**2299,553**
Всичко декари:	**8348,442**	**3731,292**	**7384,491**	**6988,217**	**3013,936**	**3606,072**	**3477,501**	**3247,992**	**39797,94**

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;
- ✓ необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване
- ✓ наличие на изоставени и необработваеми площи
- ✓ законови ограничения при управление и разпореждане

Плюсове и възможности

- ✓ 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.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Идентифицирането на общинската собственост в пълен обем е основна предпоставка за вземане на правилни управленски решения по управление и разпореждане с общинската собственост.

Анализът на състоянието и е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с общинските имоти.

Общинската собственост, поддържана в оптимален обем, структура и при добро управление, е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на Общината като цяло, за подобряване на селищната среда, за създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.