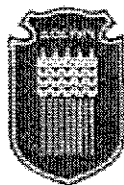


ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С

ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА

МАНДАТ 2019 – 2023 г.

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община град Добрич за периода 2019- 2023 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. С нея за срока на мандата се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението ѝ, придобиването на общинска собственост, разпореждането с част от нея, както и стопанската дейност на общината. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане. Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за:

- разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост
- перманентно отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишни планови периоди
- отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината.
- ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление е предпоставка за успешното реализиране политиката на общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция.

Под „*управление на общинската собственост*” се разбира процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които Община град Добрич оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Процесът включва придобиване, използване поддържане, опазване и разпореждане със собствеността и е насочен към постигане на целите, които Общински съвет град Добрич и общинска администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Нормативна основа на общинската собственост

Съгласно чл.136, ал.3 и чл.140 от Конституцията общината е юридическо лице и има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност.

Общината може да притежава имущество в съсобственост с държавата, юридически или физически лица (чл.30, ал.1 от ЗС)

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.

Обхватът и начинът на придобиване на правото на собственост на общината се определят със Закон (чл.51, ал.1 от ЗМСМА). Към специален закон за общинската собственост препраща и чл.7 от ЗС, съгласно който режимът на обектите на държавната и общинската собственост се определя с отделни закони.

Общински съвет- град Добрич е приел досега всички изискващи се от ЗОС подзаконовни нормативни актове: Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем, управление и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд на Община град Добрич, Наредба за упражняване на правата върху общинската част от капитала на търговските дружества, гражданските дружества по Закона за задълженията и договорите и сдружения по Закона за юридическите лица с нестопанска цел и др.. Актовете на Общинския съвет се актуализират в съответствие с измененията в законодателството и в съответствие с целите, залегнали в други стратегически документи, приети от Общинския съвет.

Общинската собственост е **публична и частна**.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
3. други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от Общинския съвет.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горските територии не могат да се придобиват по давност, да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички други общински имоти и вещи, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите- публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

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 след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

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

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.

Съгласно чл.8, ал.1 от ЗОС, придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет, който от своя страна приема настоящата Стратегия за управлението на общинската собственост.

2. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2019-2023 г.

Стратегията **НЕ** разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите- публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони;
- имотите и вещите- публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация
- състоянието и стратегията за развитие на общинската собственост, обслужваща и обезпечаваша общинските дейности- образование, здравеопазване, социални грижи, култура, спорт, гробищни паркове и обредни зали, техническата инфраструктура.

3. Структура

Стратегията представя:

- основните принципи, цели и приоритети при управление и разпореждане с имоти - 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:

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

III. Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите- общинска собственост

1. Основни принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост:

- Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината, действат в рамките на правомощията си, установени от Закона и подзаконовите нормативни актове.

- Целесъобразност

При упражняване на правомощията си Общински съвет- град Добрич и Община град Добрич вземат решения, насочени към повишаване на ефективността при придобиването, управлението и разпореждането с общински имоти, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи цели и приоритети.

- 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, 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

Управлението и разпореждането с общински имоти на Община град Добрич се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

- Плановост

Управлението на общинските имоти в Община град Добрич се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост, приемани от Общински съвет- град Добрич, по предложение на Кмета на общината.

2. Основни цели при придобиване, управление и разпореждане с имотите- общинска собственост

2.1. При придобиването, управлението и разпореждането с имотите-общинска собственост ще се следват следните **стратегически цели**:

- достигане и поддържане на висок икономически и социален растеж за осигуряване на устойчиво развитие на Община град Добрич;
- повишаване качеството на публичните услуги;
- подобряване качеството на жизнената среда чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на града, постигане на европейски стандарти при благоустрояването на града, чиста, зелена и удобна градска среда- поддържани тротоари, вътрешно квартални улици и градини, подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата, подобряване на условията за спорт и здравословен и активен живот;
- насърчаване на местното икономическо развитие;
- повишаване приходите в общинския бюджет;
- оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

2.2. Оперативни цели:

- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- подобряване на състоянието, ремонт, модернизация на имотите, общинска собственост;
- управление на общинската собственост с активното участие на гражданите за гарантиране на обществения интерес;
- по- висока степен на задоволяване на реалните обществени нужди и интереси, свързани с общинската собственост;
- активно използване на европейските фондове.

3. Приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите- общинска собственост

3.1. Приоритет 1: Създаване на условия за устойчиво и ефективно управление и разпореждане с общинската собственост

Дейности:

- Разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за управление и разпореждане с имотите, общинска собственост (отдаване под наем, продажби, учредяване на вещни права и др.);
- Максимално идентифициране и актуване на обектите общинска собственост.
- Активни действия за придобиване на имоти с местно значение от държавата.
- Утвърждаване на публичен търг или конкурс с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна форма при разпореждането с общинска собственост.
- Управление на общинските имоти чрез възлагането им на концесия и други форми на публично- частно партньорство.

- Извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес за отдаването ѝ под наем.
- Осъществяване на контрол на изпълнението на задълженията на страните по сключените концесионни договори, договори от проведени конкурси и договори за наем.
- Ефективно управление на общинските жилища като основа за решаване социалните проблеми на гражданите с ниски доходи.

3.2. Приоритет 2. Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост.

Дейности:

- Проактивна политика по привличане на външни инвеститори.
- Обявяване в официалния сайт на Община град Добрич на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.
- Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост.
- Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.

3.3. Приоритет 3. Териториално- устройствени предпоставки за ефективно управление на общинската собственост

Дейности:

- Изясняване потребностите от Подробни устройствени планове на територията на общината и разработване програма за тяхното изработване след обществено обсъждане (изработване на устройствен план за Лозята- предпоставка за бъдещо благоустрояване и развитие).
- Участие на обществените и квартални съвети и гражданите в процеса на разработване на плановете, програми и при вземане на значими за общността решения.
- Усъвършенстване на системата за информираност на обществените структури за проблемите, отнасящи се до местните общности.

3.4. Приоритет 4. Устойчиво управление на земеделските земи от общинския и остатъчния поземлен фонд и стимулиране на инвестиционната активност

Дейности:

- Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем за земеделска земя- общинска собственост.

- Предоставяне под наем на обработваеми земеделски земи, мери, пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.

3.5. Приоритет 5. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др.

Дейности:

- Обществено обсъждане на предложенията за кандидатстване с проекти по оперативните програми за привличане на средства от европейските фондове.

IV. Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Анализ на състоянието на видовете имоти общинска собственост

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост е свързана с избора и прилагането на позволените от правната рамка способности за придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Ключово условие за ефективното изпълнение на политиката за управление на общинската собственост е имотите да бъдат класифицирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

- **Според предназначението им:**

- имоти, които се използват за административни нужди (сградите на общинската администрация и други, предвидени за административни нужди);

- имоти, използвани за предоставяне на публични услуги (образователни, социални, културни, спортни и др.) и за изпълнение на различни проекти на общината с важно социално значение (част от тези имоти се управляват от общинските предприятия);

- имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, които могат да се отдават под наем, за ползване, за концесиониране или с тях да се извършват разпоредителни сделки.

- т.н. **"свободни имоти"**;

- **Според финансовите резултати от управлението:**

- „имоти източници на приходи”

- „имоти източници на разходи”

- **Според потенциалните възможности за управлението на имотите:**

- „общински имоти за разпореждане”;

- „общински имоти, които общината трябва да запази за своите нужди”;

- „общински имоти, които общината трябва да подобри” (ремонттира, реконструира, санира);

- „имоти, които общината трябва да придобие от държавата или трети лица’ (когато наличните общински имоти не отговарят на нуждите на общината).

Класификацията по функционален признак прави възможно формулирането на целите на управлението на трите групи имоти:

- При имотите за административни нужди на Общината целта на управлението на общинската собственост е оптимизиране на оперативните разходи, повишаване на ефективността на разходите за поддръжка на имотите и капиталовите разходи:

- При имотите, използвани за предоставяне на услуги и изпълняване на проекти с важно социално значение, целта на Община град Добрич при управлението на общинската собственост е постигане на заложените в стратегическите документи на общината нива на обхват, вид и качество на предоставените услуги, оптимизиране на оперативните разходи и повишаване на ефективността на разходите за поддръжка и капиталовите инвестиции в имотите.

- При имотите, които могат да се отдават под наем, за ползване, за концесиониране или с тях да се извършват разпоредителни сделки - т.н. "свободни имоти", целта на Община град Добрич е максимизиране на финансовите резултати - увеличаване на генерираните от имотите приходи в бюджета, чрез използване на пазарни подходи за постигане на висока доходност при управлението им.

Нивото на реализиране на тези цели ежегодно се представя в Доклад на кмета на общината за резултатите от управлението на общинската собственост по видове и категории обекти, изготвян във връзка с чл. 66а от Закона за общинската собственост.

Със Закона за концесиите (в сила от 02.01.2018 г.) се уреждат: публично-частното партньорство (ПЧП), при което икономически оператор изпълнява строителство чрез възлагане на концесия за строителство или предоставя услуги по възлагане от публичен орган чрез концесия за услуги, както и условията и реда за възлагане на концесия за ползване на обекти, публична общинска собственост.

Целта е да се осигури:

1. развитие на качествени и достъпни инфраструктура и услуги от обществен интерес чрез партньорство между публичните органи и икономическите оператори;

2. задоволяване на обществени потребности чрез включване на частни инвестиции в строителството и в предоставянето и управлението на услуги при най-добро съотношение на качество и цена;

3. ефективност и ефикасност при разходването на публични средства и на средства от Европейските структурни и инвестиционни фондове и програми;

4. икономическа ефективност при управлението на публичната собственост в защита интереса на гражданите и обществото.

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

Съгласно Главните регистри на общинската собственост - публична и частна, в Община град Добрич към 31.12.2019 год. има съставени общо 5453 акта за общинска собственост, от които 389 броя публична общинска собственост.

Към настоящия момент са съставени актове за публична общинска собственост за следните видове имоти:

№	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	156
2.	Детски градини	45
3.	Детски ясли	10
4.	Училища	28
5.	Културни институти	14
6.	Здравни заведения	3
7.	Имоти, предназначени за спорт	26
8.	Административни сграда	10
9.	Пречиствателна станция за отпадни води	3
10.	Регионално депо за отпадъци	1
11.	Гробищен парк	4
12.	Други	89
Общо:		389

Съгласно класификация на чл.3, ал.3 от Закона за общинската собственост и в зависимост от предназначението си, като **частна общинска собственост** в Община град Добрич са актувани сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти, общински жилища и др.

Към настоящия момент са съставени актове за **частна общинска собственост** за следните видове имоти:

№	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	1908
2.	Административни сгради	11
3.	Жилищни имоти	1769
4.	Спортни обекти	15
5.	Други	1065
6.	Имоти в съсобственост с частни лица	296
	Общо	5064

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента. Работата по пълното идентифициране на общинската собственост се извършва от дирекция "Общинска собственост".

Проучване и актуване на имоти се прави предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Община град Добрич разполага с незастроените терени, отредени предимно „за жилищно строителство” и „за обществено обслужване”, разположени в кварталите на града, както и с имоти, предвидени „за производствени и складови дейности” по плана на „Бизнес зона” на град Добрич.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- не достатъчно добре изградена инфраструктура до и около имотите „за обществено обслужване” и „за производствени дейности”;
- необходимост от оптимизиране на темповете за осъществяване на процедурите по разпореждане;
- недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс.

Плюсове и възможности

- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- възможност за промени на регулационните и застроителни планове с цел обособяване на терени „за обществено обслужване” и „за производствени дейности”;
- попълване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови там, където е необходимо;
- максимално развитие потенциала на всеки имот;
- поддържане и актуализиране на публични регистри за имотите общинска собственост.

Направеният анализ предполага реализиране на следното:

- подобряване състоянието на уличната мрежа в кварталите и индустриалните зони. През последните четири години започнахме този процес с няколко важни за бизнеса транспортни връзки. През следващите години задължително трябва да се продължи с реконструкция на улиците в тези райони;

- изграждане на връзката на „Бизнес парк” с бул. ”Трети март”;

- осигуряване на приоритетна грижа, бързи и качествени административни услуги за инвеститорите при реализирането на плановете им за нови предприятия и откриване на работни места;

- гарантиране на ускорени процедури и съкратени срокове за предоставяне на услуги на бизнеса.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не се използват за нуждите на органите на общината или на юридически лица на общинска бюджетна издръжка се отдават под наем.

Отдаването под наем е начин за дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет. Същевременно се предоставя възможност на физически и юридически лица да развиват търговска дейност, да извършват услуги и за задоволяване на административни нужди, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид, за сметка на наемателите. Интересът към обекти на територията на общината, насочен предимно към помещения и павилиони с по-голяма площ, предназначени за извършване на търговска дейност намалява. За рационализиране на използването на този вид имоти е необходима значително по-голяма гъвкавост на органите вземащи решения, за да не се губят приходи от оставането на тези имоти без наематели.

Към края на 2019 г. действащите договори за отдаване под наем на имоти и части от имоти общинска собственост са 358, разпределени по видове, както следва:

№ по ред	По видове	Брой договори
1	2	3
1.	Договори за имущество	186
2.	Договори за реклама	47
3.	Договори за част от общински терени	125

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица, като част са в многоетажни сгради;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;

- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от евро- фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следното:

- мерки за текущ и основен ремонт и поддръжка на сградния фонд;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро- фондовете за подобряване състоянието на сградите;
- да се изготви финансово- икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

3. ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД

С решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината се приема списък, с който се определят броя, вида и предназначението на общинския жилищен фонд. Промени в списъка могат да се правят по предложение на кмета на общината, съобразно констатирана от него промяна на конкретните потребности на общината.

Община град Добрич с Решение №49-2/28.05.2019 г. на Общински съвет град Добрич, стопанисва 1 269 броя общински жилища, от тях:

- за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди - 1238 бр.;
- резервни – 13 бр.;
- за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди – 7 бр.;
- ведомствени – 11 бр.

Управлението на жилищния фонд на Община град Добрич е регламентирано с наредбата по чл.45а от Закона за общинската собственост, с която се определят условията и реда за управление и разпореждане с жилища – общинска собственост, както и конкретните правомощия на кмета на общината, в съответствие със Закона за общинската собственост и другите разпоредби на действащото законодателство.

Анализирайки състоянието на общинските жилищни имоти се извеждат силните страни и възможности, както слабите страни и заплахите:

<i>Положителни страни и възможности</i>	<i>Слаби страни</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Добра организация по изпълнението на дейностите за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем във ведомствени и резервни жилища на община град Добрич; - Подпомагане на граждани с установени жилищни нужди; - Продажба на жилища; - Възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо индекса на инфлация 	<ul style="list-style-type: none"> - Недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социалните функции на община град Добрич; - Значителна част от общинския жилищен фонд е остарял; - Нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността; - Недобросъвестно отношение на наемателите към общинските жилища; - Преотдаването им под наем или ползването им от лица, които не ги обитават реално; - Трудности при прекратяването на наемните правоотношения и освобождаване на общинските жилища

Община град Добрич не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички молби на нуждаещите се от настаняване граждани.

Общинският жилищен фонд е стар и амортизиран. Построен е преди повече от 25-30 години, при преобладаваща конструкция - едропанелно строителство, което значително оскъпява текущата му поддръжка. Недостигът на общински жилища налага изработване и прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване. Нужна е постоянна актуализация и контрол на имотното и семейно положение на подалите молби и на тези, които вече са настанени.

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) през 1992г. на Община град Добрич се възстанови правото на собственост върху земеделски земи на територията ѝ.

Разделът в наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС, касаещ управлението на земите от общинския поземлен фонд, плътно следва постановките на ЗСПЗЗ и най – вече правилника за неговото приложение (ППЗСПЗЗ).

Със свое Решение №5-16/23.02.2015 г. Общински съвет град Добрич обяви 12 имота – земеделски земи с начин на трайно ползване – пасища, мери, за публична общинска собственост. В съответствие с разпоредбата на чл. Чл. 60, ал. 1 от ЗОС са съставени 12 бр. актове за публична общинска собственост. Същите се управляват от Община град Добрич чрез отдаването им под наем при наличие на проявен интерес от земеделски стопани. Това са площи, от които се реализират приходи в полза на общината.

Земеделските земи по чл.19 ал.1 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяване на правата на собствениците са предадени в собственост на Община град Добрич с протоколно решение от 30.06.2004г. на Началника на Общинска служба „Земеделие и гори“ Добрич. Земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ се отдават под наем със Заповед на Кмета на Общината, без търг или конкурс за срок от 1 година с възможност за неговото продължаване до възстановяване на собствеността. Процесът на идентифициране и съставяне на актове за общинска собственост за тези имоти продължава.

Анализът на този фонд категорично доказва, че земеделските земи са оскъдно малко и практиката за тяхното управление в Община град Добрич е застъпена в много слаба степен.

V. Придобиване на имоти от Община град Добрич

Община Добрич придобива собственост съгласно нормите на чл.34, ал.1, 2 и 3 от Закона за общинската собственост и Глава Втора от Наредбата на Общински съвет град Добрич по чл.8, ал.2 от същия закон, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост. Община град Добрич придобива сгради, постройки, съоръжения или части от тях, чрез извършване на строителство, надстрояване и пристрояване на съществуващи сгради в съответствие със строителната си програма и в рамките на предвидените капиталови разходи в общинския бюджет. Доставката на машини, съоръжения, транспортни средства, оборудване и други дълготрайни активи, както и движимите вещи необходими за административни и стопански нужди се осигурява от кмета на общината в рамките на предвидените по бюджета средства, по законоустановен ред.

Друг способ за придобиване на собственост на Община град Добрич, е принудителното отчуждаване на имоти собственост на физически или юридически лица за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин. Отчуждаването се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти – публична общинска собственост, както и за изграждане на други обекти, определени със закон, след предварително и равностойно парично обезщетение.

Към настоящият момент след решения на Общински съвет град Добрич, Общината е закупила 14 имота (земеделски земи) за разширение на Гробищния парк. В изпълнение на Решение №50-5 от 25.06.2019 г. на Общински съвет град Добрич за одобрен проект за Подробен устройствен план- План за застрояване (ПУП- ПЗ) за „Разширение на гробищен парк” – град Добрич, през този мандат ще се пристъпи и към принудително отчуждаване на имоти, собственост на физически или юридически лица.

Възможност със значителен потенциал по отношение на придобиването на собственост в полза на Община град Добрич е нормата на чл.54 от Закона

за държавната собственост, която регламентира безвъзмездното прехвърляне на собственост върху имоти – частна държавна собственост. Исканията за безвъзмездно прехвърляне се правят чрез областния управител, който дава мотивирано становище. Прехвърлянето се извършва с решение на Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройство.

На територията на Община град Добрич е съсредоточена държавна собственост – собственост на МО, която вследствие на реформи в армията и законодателството е престанала да изпълнява функциите си (бивше военно летище- Добрич).

С Решение №14-18 от 29.11.2016 г. Общински съвет град Добрич, даде съгласие за безвъзмездно придобиване в собственост на Община град Добрич на недвижими имоти, държавна собственост, представляващи поземлени имоти с идентификатори по КККР на град Добрич: 72624.36.55 с площ 2 500 дка, 72624.36.12 с площ 366.5 дка, 72624.36.15 с площ 40 дка, ведно с построените в тях сгради, които са част от територията на бивше военно летище Добрич и остават с устройствен режим „Интермодален терминал”, съгласно разработения предварителен проект на Общия устройствен план на град Добрич, съгласуван с Министерство на отбраната.

Изграждане на интермодален транспортен терминал ще разшири конкурентните предимства на Добрич като място за инвестиции с непосредствената близост до железопътен, въздушен и воден транспорт.

VI. Осигуряване на финансови средства за реализиране на стратегията

За постигане на максимална ефективност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община град Добрич, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община град Добрич следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативните програми.

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата стратегия се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост за срока на мандат 2019-2023 година на Общински съвет град Добрич. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия е приета с Решение № на Общински съвет град Добрич