О Б Щ И Н А Д О Л Н И Д Ъ Б Н И К

С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ДОЛНИ ДЪБНИК

ЗА ПЕРИОДА 2024 – 2027 г.

Глава първа

ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост на община Долни Дъбник е изработена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода от 2024г. до 2027 г. и продължава линията, заложена в предходната мандатна стратегия. В нея се извеждат като основни приоритети - Прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината.

Под "управление на общинската собственост" се разбира процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които община Долни Дъбник 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 – Долни Дъбник и общинската администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

Целите и принципите на управлението на общинската собственост на общината са изведени от приоритетите, представени в Общия устройствен план и в Стратегиите и програмите в различни направления.

Водещата цел в Стратегията е ефективно и прозрачно управление, чрез което да се постигне:

- Подобряване качеството на жизнената среда чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на населените места от общината, постигане на европейски стандарти при благоустрояването, чиста, зелена и удобна среда – поддържани тротоари, улици и градини, подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата, подобряване на условията за спорт и здравословен и активен социален живот;
- Увеличаване на приходите от управление в общинския бюджет;
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

Глава втора
ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2024 – 2027 година.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост.

Структура на стратегията

Стратегията включва:

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

Отчитане изпълнението на стратегията за управление на общинската собственост за периода 2020 - 2023 г.

С наличния административен капацитет в общинска администрация се правят изменения в нормативната рамка, кадровото развитие за обезпечаване на процеса, създават се работещи механизми за събиране и обработване на информация за собствеността, в достъпен и лесен за използване вид и формат.

Община Долни Дъбник поддържа публични регистри, които предоставят актуална информация за видовете и категориите общински имоти, техния размер, предназначение, местоположение, за функциите им и др., за които са съставени актове за общинска собственост.

На интернет страницата на общината се обявяват годишните програми за управлението и разпореждането с общински имоти, разработени на база анализите и идентифицираните нужди, свързани с общинската собственост.

Ежегодно в Отчет на кмета на община Долни Дъбник се представят пред общински съвет Долни Дъбник резултатите от управлението на общинската собственост по видове и категории обекти, изготвян във връзка с принципите за отчетност и контрол и на основание чл. 66а от Закона за общинската собственост.

В изпълнение на Закона за общинската собственост Общински съвет Долни Дъбник ежегодно приема по предложение на кмета на общината, Годишна програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, която съдържа описание на имотите, които общината ще предложи за отдаване под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права, описание на имотите, които общината планира да продаде или придобие в собственост и способите за тяхното придобиване.

Програмите се изготвят въз основа на заявления за конкретна инвестиционна инициатива, пазарна конюнктура, предложенията на кметовете на кметства и др. Същите се внасят от Кмета на общината в Общинския съвет и се приемат преди или с приемането на бюджета, като същите могат да бъдат актуализирани през годината при необходимост.

Залегналите в предишната Стратегия основни задачи са изпълнени.

Изминалият период се характеризира с относителна стабилност във финансовото и икономическо развитие. Не се наблюдава засилено търсене на недвижими имоти.

Приходите от управление на собствеността остават относително постоянни. Не е възможно да се очаква голямо повишение на приходите от общинска собственост, тъй като са обхванати почти всички имоти, от които могат да се генерират приходи .

Глава трета
ОСНОВНИ, ПРИНЦИПИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Принципи при управлението на общинската собственост

• Законосъобразност

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

• Целесъобразност

При упражняване на правомощията си Общински съвет Долни Дъбник и община Долни Дъбник вземат решения, насочени към повишаване на ефективността и ефикасността при придобиването, управлението и разпореждането с общинските имоти, при спазване на закона и установените в тази Стратегия и другите стратегически документи на общината цели, принципи и приоритети.

• Приоритети в обществен интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, Общински съвет Долни Дъбник и община Долни Дъбник 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.

• Конкурентност

Управлението и разпореждането с общински имоти на община Долни Дъбник се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, като изключенията от това правило са указани със закон или определени в НРПУРОИ (Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество), приета от Общински съвет Долни Дъбник.

• Достъп до информация

При придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, органите на община Долни Дъбник осигуряват публичност, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

• Предвидимост

Управлението на общинските имоти в община Долни Дъбник 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 Долни Дъбник , по предложение на кмета на общината.

• Отчетност

Дирекция „Финанси и бюджет" в община Долни Дъбник предоставя на всички заинтересовани лица данни за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез поддържането на актуални публични регистри.

• Вътрешен контрол

Вътрешният контрол се осъществява чрез Системите за финансово управление и контрол в община Долни Дъбник.

Приоритети при управлението на собствеността и начини за реализиране

• Планиране на дейността по управление на собствеността, със стратегии и годишни програми за управление на общинската собственост;

• Изпълнение на програмите по управление на собствеността;

• Отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

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

Имотите общинска собственост, определени по закон като публични и частни по своя характер, са 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 кметствата);
- 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.
- имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, с които могат да се извършват сделки по управление и разпореждане – т.н. "свободни имоти" (частна общинска собственост по Закона за общинскатасобственост).

• **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 ремонтира и реконструира с подобряване на енергийната ефективност в тях с цел намаляване на експлоатационните разходи ;

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

Годишните програми се изготвят от общинска администрация, внасят се в общински съвет от кмета на общината и се приемат от Общинският съвет. В Устройствения правилник за организацията и дейността на общинска администрация, служителите от дирекция „Финанси и бюджет" осъществяват дейности, пряко свързани с управлението на собствеността и изпълнение на годишните програми.

В управлението и разпореждането с общинска собственост, индиректно участват служители от останалите дирекции в общината.

Независимо от активността на администрацията в различните й звена, изпълнението на Програмата зависи най-вече от инвестиционния интерес на физическите и юридически лица.

Глава четвърта
АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Структурата на общинската собственост е ясно диференцирана в Закона за общинската собственост. Броят на застроените и незастроени имоти и обектите, за които се съставят актове за публична или частна общинска собственост е изключително динамична величина, поради редица причини – промени в подробните устройствени планове, одобрените кадастрални карти, сделките по разпореждане и придобиване на имоти, инвентаризация на собствеността.

Във връзка с влезлите в сила кадастрални карти и в съответствие с изискванията на Закона за общинската собственост, се съставят нови актове за общинска собственост за имотите, с техните нови идентификатори, граници, начин на трайно ползване, характеристики.

Към 31.12.2023 г. са съставени и утвърдени общо 2 797 акта за общинска собственост, от които 2 178 броя за частна общинска собственост и 619 броя – публична общинска собственост. Имотите, за които са съставени актове, са различни по площ, вид и характер, описани в два публични регистъра, в техния брой са включени и актовете за имоти, с които е приключило разпореждане или са съставени нови след промяна в характера, разделяне и т.н..

Броят на актовете за общинска собственост сам по себе си не дава пълна картина на размера на собствеността, тъй като за линейните мрежи на техническата инфраструктура, временни обекти и др., не се съставят актове за собственост, съгласно Закона за общинската собственост. Тези съоръжения се регистрират счетоводно като собственост на общината с определена стойност, местонахождение и др. показатели.

Управлението на общинската собственост е уредено основно в Закона за общинската собственост и Закона за местното самоуправление и местната администрация. В изпълнение на изискванията на тези закони Общински съвет Долни Дъбник приема наредби и решения.

Условие за спазване на принципите при управлението на общинската собственост е наличието на добре структурирана администрация, с оптимално разпределение на функциите между различните звена. В съответствие с това изискване, общинската администрация следи и своевременно актуализира или разработва изцяло нови подзаконови нормативни актове, които се предлагат за приемане от общинския съвет.

Освен прякото управление (използване) на част от публичните имоти, предназначени за административни, образователни, спортни или здравни и социални дейности, от съответните общински звена на бюджетна издръжка – администрации, училища, детски градини, детски ясли, спортни площадки, основен способ за управление на имотите, е отдаването им под наем, когато не са необходими за нуждите, изброени до тук.

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

Съгласно Главните регистри за общинската собственост – публична и частна към 31.12.2023г.. в Община Долни Дъбник има съставени 2 797 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия или съставяне на нов акт - 672 акта ; включени в капитала на търговски дружества – имоти по 6 акта. Наличен брой имоти по 2 119 акта, в т.ч. 576 имоти – публична общинска собственост и 1 543 имоти – частна общинска собственост.

Структурирана по вид и предназначение **на наличните** актувани имоти общинска собственост е посочена в Таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	189
2.	Застроени нежилищни имоти-сгради или части от сгради	30
3.	Образователни в т.ч. училища, детски градини и детски ясли	16
4.	Здравни заведения	7
5.	Читалища	7
6.	Спортни имоти	2
7.	Сгради и части от сгради за администрации те на кметствата	7
8.	Жилищни имоти	5
9.	Водни обекти в т. ч. рибарници и микроязовири	18
10.	Пасища - мери	432
11.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд-ниви	1 040
12.	Гори и земи от общинския горски фонд	52
13.	Трайни, овощни насаждения, вкл. лозя	314
	Общо:	**2 119**

Съгласно Закона за общинската собственост през изминалите години от влизането му в сила до сега работата на общинската администрация по пълното идентифициране на общинската собственост е завършена.

I. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към 31.12.2023 г. в Община Долни Дъбник наличните имоти по 189 акта за общинска собственост са незастроени имоти. От тях 149 са в кметствата, а останалите 40 в гр.Долни Дъбник. Повечето от имотите са с площ до 1000 кв.м. На територите на кметствата незастроените терени са с предназначение предимно за жилищно строителство или озеленяване.

След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовите книги за 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. Имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост са в жилищните зони на кметствата.

Имотите, които са на територията на центъра на общината са много малко, някои са непригодни за инвестиционни намерения, а други са без изградена инфраструктура или подлежат на дълги процедури по промяна на предназначението. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

В гр.Долни Дъбник, с.Горни Дъбник, с.Крушовица и с.Садовец са завършени процедури и са отредени терени за пречиствателни станции за отпадни води.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи свързани с постигането на горепосочените цели:

- да се разработи и приложи методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план (ОГП);
- да се правят постъпки по съответния законов ред за предоставяне на държавни имоти, които не са налични, а са необходими за устойчивото развитие на общината;
- да се въведе практика и се реализират крупни проекти върху общински терени чрез привличане на инвеститори.

II. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ- ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

След влизане в сила на Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха обект на разпоредителни сделки. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

Към настоящия момент Община Долни Дъбник е собственик на 24 сгради и части от сгради с обособени в тях обекти със стопанско предназначение- частна общинска собственост /ЧОС/.

Начинът на ползване и видът на имотите е представен в Таблица № 2:

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване				
		Отдадени под наем, бр.	Право на ползване, бр.	За безвъзмездно ползване, бр.	Свободни, бр.	Общо обекти, бр.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сгради	3	0	1	0	4
2.	Самостоятелни обекти в 13 сгради	36	0	2	0	38
	Общо:	**39**	**0**	**3**	**0**	**42**

Към 31.12.2023г. действащите договори за отдадени под наем имоти, части от имоти-частна общинска собственост(ЧОС) и части от имоти – публична общинска собственост (ПОС) са **40 броя,** разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3.

Таблица № 3

№ по ред	Предназначение		Брой договори
1	2		3
1.	**Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.**		**27**
2.	**Клубни помещения**	Политически партии	**1**
3.		Неправителствени организации	**0**
4.	**Лекари**		**12**
		Общо:	**40**

За всички горепосочени имоти има съставени актове за общинска собственост.

Изчерпан е интереса на търговци към сгради и обекти от сгради на територията на кметствата.

Една от причините за липсата на интерес към помещенията е лошото им състояние. Някой от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване. Друга причина е демографския срив и липсата на заетост от населението.

Политики и задачи за постигане на целите

- да се изготвят финансово-икономически анализи за всеки разход по поддръжка на общинските сгради с оглед вземане на оптимални решения при разпореждане;
- да продължи изготвянето на проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите, на които не е извършен основен ремонт;

III. СГРАДИ ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ПОЛЗВАНИ ОТ ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ЧИТАЛИЩА, УЧИЛИЩА И ДЕТСКИ ГРАДИНИ , СОЦИАЛНИ ДЕЙНОСТИ И УСЛУГИ.

Община Долни Дъбник притежава сгради за нуждите на общинска администрация и за нуждите на училищата, читалищата и детските градини, социални дейности и услуги, разпределени в общинския център и кметствата, както следва:

Таблица № 4

Населено място	Административни сгради	Училища	Читалища	Детски градини	Социални дейности и услуги
гр.Долни Дъбник	1	3	1	2	4
с.Горни Дъбник	1	1	1	1	1
с.Крушовица	р.част- етаж III	1	1	1	2
с.Садовец	1	1	1	1	1
с.Бъркач	р.част- етаж I	0	1	1	1
с.Петърница	1	1	1	1	0
с.Градина	1	1	1	1	0
Общо бр.сгради	7	8	7	8	9

Общината разполага със 7 административни сгради и части от сгради за нуждите на общинската администрация в общинския център и в кметствата. През 2020г.-2023г. са извършени основни ремонти на сградите на: кметство с.Бъркач; кметство с.Горни Дъбник и кметство с.Градина. Почти във всички населени места, в т.ч. и гр.Долни Дъбник са извършени текущи вътрешни ремонти.

През 2020 -2023 година основно са ремонтирани:
Сградите на: Детска градина гр.Долни Дъбник; Детска градина с.Крушовица; Културен дом с.Горни Дъбник; Културен дом с.Садовец; Културен дом с.Бъркач; Амбулатория с.Садовец; Здравен дом д.Петърница; Детска градина с.Петърница; СУ "Христо Ботев" гр.Долни Дъбник и Клуб на инвалида гр.Долни Дъбник .

В периода 2020-2023 г. са одобрени и реализирани проекти по оперативни програми финансирани от Европейския съюз и други източници, както и със средства от местни приходи:

Сградите на Културен дом гр.Долни Дъбник; ПГСС "Проф. Иван Иванов" гр.Долни Дъбник; СУ "Христо Ботев" гр.Долни Дъбник и Културен дом с.Горни Дъбник

В останалия сграден фонд са извършени необходими текущи ремонти.

Политики и задачи за постигане на целите

- предоставяне на терени за построяване на сгради с обществено-обслужващо предназначение;
- да се продължи с изготвянето на проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за основни ремонти на неремонтираните сгради ;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;
- да се изготвят проекти за саниране на останалите неремонтирани сгради за административни, училищни, социални дейности и на детски заведения, с цел икономия на енергия и горива.
- подготовка на проекти за финансиране от оперативните програми за изграждане на инфраструктурни обекти в общината:

IV. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

На територията на общината се наблюдава устойчива тенденция към увеличаване на цените на строителството. За 2023 г., цените на новопостроените жилища са нараснали средно с 30%, спрямо 2020г .

Основните принципи за управление на жилищния фонд :

- с амортизирания жилищен фонд да се извършват разпоредителни сделки само чрез публични търгове ;

Към края на 2023г. жилищния фонд на Община Долни Дъбник се състои от 2 апартамента и 1 къща на два етажа, от които:

- резервен фонд – 4 броя жилища,

През 2023 г. няма новопридобити и новоизградени жилища от общината.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблици № 5 и № 6:

1. Апартаменти

Таблица №5

Жилищни райони	Едностайни броя	Двустайни броя	Тристайни броя	Четиристайни Броя	Всичко броя
гр.Долни Дъбник Централна част:					
бл.1	-	-	1	-	1
бл.2	-	1	-	-	1
Всичко:	-	**1**	**1**	-	**2**

2. Дворно място и жилищни сгради:

Таблица № 6

№ по ред	Жилищни райони	броя
1.	гр.Д.Дъбник, ул.Т.Каблешков 2а-Iет.	1
	II ет.	1
2.	Защитено жилище в с.Садовец, ул."В.Левски" сграда на 1 ет.	1
	Всичко:	**3**

3. Новоизградени: няма.

Наемната цена на кв.м. полезна площ е без промяна, съгласно Тарифа за базисните наемни цени, определени като начални при провеждане на процедури за отдаване под наем на недвижими имоти – частна общинска собственост на територията на Община Долни Дъбник и варира между 0, 70 лв. до 1,20 лв. за жилища в централната градска част. На свободния пазар същата е от порядъка на 1, 50 лв./кв.м. в крайните жилищни квартали, а за централната градска част - между 2, 50 – 3, 00 лв./кв.м.

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;

V.ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на Община Долни Дъбник са възстановени земеделски земи от 39 648 дка, които към 31.12.2023г. се разпределят така: 24 262 дка публична общинска собственост и 15 386 дка - частна общинска собственост. Възстановените по чл. 19 от ЗСПЗЗ имоти са разпределени , както следва в таблица №7:

Таблица № 7

населено място	общо		ниви		пасища-мери и ливади		трайни насаждения		гори		храсти и други		овощни градини и лозя	
	брой	площ в дка	брой	площ в дка	брой	площ в дка	брой	площ в дка	брой	площ в дка	брой	площ в дка	брой	площ в дка
гр.Долни Дъбник	**140**	**839**	88	171	30	412	22	256	-	-	-	-	-	-
с.Горни Дъбник	**66**	**238**	18	54	24	138	5	27	-	-	4	10	15	9
с.Крушовица	**239**	**3 245**	54	252	132	2469	20	207	1	50	7	243	25	24
с.Садовец	**434**	**4 251**	173	228	199	2977	41	532	-	-	21	514	-	-
с.Бъркач	**36**	**763**	16	55	2	3	14	683	-	-	4	22	-	-
с.Петърница	**79**	**620**	70	558	-	-	9	62	-	-	-	-	-	-
с.Градина	**8**	**68**	-	-	-	-	-	-	-	-	8	68	-	-
всичко	**1002**	**10 024**	**419**	**1318**	**387**	**5999**	**111**	**1767**	**1**	**50**	**44**	**857**	**40**	**33**

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища мери,
- пътища , отводнителни канали
- други (гробища, сметища в процес на рекултивация, паркове).

Съгласно Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/, част от пасищата, мерите и ливадите, с обща площ 21 000дка, се предоставят ежегодно на регистрираните животновъди от съответните населени места за поддържане и паша на пасищни животни. През 2023г. с договори са отдадени общо 13 662дка.

Съгласно същия закон се предоставят за ползване и общински пътища и канали попадащи в масиви за обработка съгласно сключеното споразумение между земеделски стопани по землища. През 2023г. с договори са отдадени общо 2 400 дка.

Актовете за общинска собственост по населени места е посочена в Таблица № 7-1.

Таблица № 7-1

№ по ред	Населено място	Съставени актове за общинска собственост към 31.12.2023г.			
		Общо - брой	Площ в дка	Налични имоти- брой	Площ в дка
1.	гр. Долни Дъбник	407	8 146	344	7 880
2.	с. Горни Дъбник	244	4 123	217	3 606
3.	с. Крушовица	307	4 765	304	4 763
4.	с. Садовец	716	5 713	460	5 320
5.	с. Бъркач	151	3 462	115	3 333
6.	с. Петърница	323	11 343	276	11 270
7.	с. Градина	148	1 554	74	1 462
Общо:		**2 296**	**39 106**	**1 790**	**37 634**

До края на 2023 г. са съставени 2 296 броя актове за общинска собственост на земеделски имоти, от които за налични са 1 790 броя .

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:

- оглед за установяване на действителния начин на трайно ползване;
- изготвяне на скица от Агенция по геодезия, картография и кадастър .
- данъчна оценка.

Обработваемите земи са ниви, лозя и трайни насаждения. Това е земеделския фонд, с който общината може да отдава под наем и да извършва разпоредителни действия за реализиране на приходи.

Отдадените под наем обработваеми земеделски земи са 6 793 дка. По начин на трайно ползване и населени места те имат структура, посочена в Таблица № 11:

Таблица № 11

№ по ред	Землище	Обработваема земя – лозя и трайни насаждения; в дка	Обработваема земя - ниви; в дка
1	2	3	4
1.	гр.Д.Дъбник	400	1 046
2.	с.Г.Дъбник	0	938
3.	с.Крушовица	18	271
4.	с.Садовец	0	353
5.	с.Бъркач	0	130
6.	с.Петърница	1679	1811
7.	с.Градина	0	147
	Всичко:	**2097**	**4696**

Към момента на възстановяване на земеделските земи на общината оглед на имоти на терен се извършва, в случаите на подготовка на процедури за отдаване под наем или аренда, разпореждания или за други нужди на общината.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент общината е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти при необходимост.

Определени са по закон земеделски имоти с начин на трайно ползване – пасища, мери в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми и постоянни пчелини по европейски стандарт, както и
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за уедряване и рекултивация на земите;
- да се продължи прегледа на поземлените имоти по отношение на съответствието на фактическото състояние с отразения начин на трайно ползване и се извършат съответни промени;

VI. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Горският фонд на Община Долни Дъбник е 4 698 дка, от които 4 470 дка са гори в земеделски земи.

Най-компактни са горите в землището на с. Петърница- 1 335дка.

Разпределението на горския фонд по населени места е посочен в Таблица № 12.

Таблица № 12

№ по ред	Населени места	Гори		Общо
		в горски фонд	в земеделски земи	
		площ, дка	площ, дка	площ, дка
1.	**гр.Долни Дъбник**	0	798	798
2.	**с.Горни Дъбник**	0	219	219
3.	**с.Крушовица**	50	0	50
4.	**с.Садовец**	169	532	701
5.	**с.Бъркач**	0	683	683
6.	**с.Петърница**	0	2213	2213
7.	**с.Градина**	0	25	25
	Общо:	**219**	**4470**	**4689**

Горите попадат в област, долен равнинно хълмист пояс с дъбови, други широколистни и иглолистни гори. Почвите са излужен чернозем, песъчливо-глинести, рохки, слабо каменливи, но богати на хранителни вещества. Разпространени са следните дървесни и храстови видове:

- широколистни – акация, цер, а по рядко -липа, ясен, явор, топола, габър, бряст, върба, орех и клен
- иглолистни - черен бор и смърч.

За всички общински гори са съставени актове за общинска собственост .

През 2016г. е утвърден Горско стопански план(ГСП) за общинските гори, който осигурява предвидимо стопанисването на горския фонд. ГСП е съгласуван с РИОСВ-гр. Плевен и утвърден от директора на Регионалната дирекция по горите-гр. Ловеч и ще се изпълнява в съответствие с Закона за горите и подноративните му актове.

Ежегодно с решение на Общинския съвет се определя размерът на годишното ползване на дървесината, сроковете за изпълнение и начинът на ползване.

Политики и задачи за постигането на целите на настоящата стратегия

- да се повиши административния капацитет на Общината за управление на горския фонд.

VII. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

Разпореждането с общински имоти, както и придобиването на нови имоти, е уредено основно в Закона за общинската собственост. Други закони уреждат части от тази материя – Закона за устройство на територията, Закона за собствеността и ползването на земеделски земи, Закона за собствеността, Закона за горите .

Основните способи за придобиване и разпореждане са: продажба, покупка, делба, замяна, дарение, право на строеж, право на ползване, право на преминаване, отчуждаване.

Придобиването на имоти чрез покупка и отчуждаване в редица случаи е основна предпоставка за изпълнение на общинските политики, целящи реализиране на важни проекти за общината като цяло. По този начин се обезпечават теренно и новите линии на важни инфраструктурни обекти. Чрез сделките по реда на Закона за устройство на територията и отчуждаване по ЗОС, се осигурява прилагането на действащите подробни устройствени планове.

Налице са законно установените предпоставки за реализиране на процедурите по разпореждане от кмета на общината, а решенията на Общински съвет, както и договорите, сключени от кмета на Общината, са в кръга на тяхната компетентност, съобразно закона и разпределението на правомощията, регламентирани с общинските наредби. Дейността е осъществявана при упражняване на предварителен контрол за законосъобразност.

През следващия период от 2024г. до 2027 г. дейността по управление на общинската собственост във всичките и форми – отдаване под наем, предоставяне за управление, учредяване право на ползване, продажба, замяна, делба, учредяване право на строеж, пристрояване и надстрояване, концесия, както и придобиване на имоти и вещни права върху имоти, от частни собственици, чрез покупка, дарение и отчуждаване ще продължи, съобразно приетите годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост и годишните инвестиционни програми.

Процесът на управление на собствеността ще се реализира на базата на законовата и подзаконова нормативна уредба и ще се съобразява с приетите от Общински съвет програми, стратегии и планове в различните области на дейност на общината.

На основания направения в предходния раздел анализ се обособява нуждата от придобиване и основни ремонти на следните видове имоти в община Долни Дъбник:

1. Жилищни имоти:

- В периода до 2027г. не се предвижда изграждане или закупуване на общински жилища.

2. Училища и детски градини :

- Неремонтираните учебни и детски заведения на територията на общината са предвидени за основни ремонти с цел енергийна ефективност. Предвижда се ремонт на покривните конструкции, вътрешен и външен ремонт на стария амортизиран сграден фонд, както и благоустройствени мероприятия на прилежащите дворни пространства на описаните сгради.

3. Други според спецификата на съответната община:

Предвижда се през годините да се извършат основни и текущи ремонти на неремонтираните общински пътища и улични настилки в общината.

Общината ще придобие нови имоти чрез:

- безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;
- други способи позволени от закона.

РЕАЛИЗИРАНЕ НА ЦЕЛИТЕ В СТРАТЕГИЯТА

Настоящата стратегия ще се реализира в срока на мандата на Общинския съвет от 2024 до 2027 година.

В началото на всяка година , преди или с приемането на общинския бюджет, Общинския съвет ще приема програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост за съответната година, чрез която ще се осъществи реализиране на целите в стратегията.

ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2024-2027г. Въведените данни за имотите са към 31.12.2023г.

Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. 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 № 33 от 25.01.2024г. на Общински съвет Долни Дъбник.

Председател на Общински Съвет Долни Дъбник:.....(Иван Йотов)