

ПРОГРАМА

за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2026 г. в Община Ябланица

Настоящата програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост е разработена на основание разпоредбите на чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл. 4, ал. 3 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и обхваща бюджетната 2026 г. По своята същност тя е отворен документ и може да се актуализира през годината.

Предмет на Програмата са:

1. Прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост;
2. Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, аренда и да продаде, както и имоти, които има намерение да придобие;
3. Конкретни мерки за подобряване на организацията на работата по управлението на общинската собственост.

I. Прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти-общинска собственост.

№ по ред	Вид дейност	Прогнозен резултат в лева без вкл. ДДС	Прогнозен резултат в евро без вкл. ДДС
ОЧАКВАНИ ПРИХОДИ			
<i>А. От УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ-ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ</i>			
1.	Отдаване под наем на помещения, вкл. и за жилищни нужди	11 025,65	5 637,33
2.	Отдаване под наем на терени вкл. УПИ	2 080,00	1 063,49
3.	Отдаване под наем на земеделска земя за поставяне на телекомуникационни съоръжения	1 370,00	700,47
4.	Отдаване под наем на земеделска земя	44 862,52	22 937,84
5.	Отдаване под наем на земеделска земя по чл.37в, ал.3 от ЗСПЗЗ	14 226,48	7 273,88
6.	Отдаване под наем на имоти-полски пътища попадащи в масивите за ползване на земеделски земи	15 420,70	7 884,48
	<i>Всичко от управление на имоти-общинска собственост</i>	88 985,35	45 497,49
<i>Б. От РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ-ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ</i>			
1.	Продажба на имоти-общинска собственост	25 000,00	12 782,30
2.	Учредено право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през имоти – общинска собственост	500,00	255,64
	<i>Всичко от разпореждане с имоти-общинска собственост</i>	25 500,00	13 037,94
	<i>Всичко приходи</i>	114 485,35	58 535,43
НЕОБХОДИМИ РАЗХОДИ			
1.	За технически дейности (скици, характеристики, разделяне или обединяване на имоти, заснемане на имоти и др.)	16 000,00	8 180,67
2.	За оценки	1 000,00	511,29
3.	За застраховки	13 763,00	7 036,91
	<i>Всичко РАЗХОДИ</i>	30 763,00	15 728,87

II. Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем и да продаде.

1. Имоти - общинска собственост, които са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на бюджетна издръжка, или на юридически лица с нестопанска цел.

1.1. Имоти, публична общинска собственост, предоставени за управление на общински структури на делегирани бюджети: общински училища и детски градини

1.1.1. Имотите, ползвани от общинските училища, като имоти публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение за образователни, детски, младежки и други дейности са предоставени за управление на общинските училища, като юридически лица на общинска бюджетна издръжка.

Съгласно Наредба № 2 за реда за придобивани, управление и разпореждане с общинско имущество (Наредба № 2) и Решенията на Общински съвет - Ябланица съответното учебно заведение провежда търгове и сключва договори за наем за части от предоставените им безвъзмездно имоти. Директорите на учебните заведения отдават за ползване под наем без търг помещения (класни стаи, специализирани кабинети, салони и клубове) по базисни почасови наемни цени, съгласно Наредба № 6 за базисните месечни цени за отдаване под наем на движимо и недвижимо имущество, собственост на Община Ябланица. Общинските училища на делегиран бюджет са показани в Приложение №1.

1.1.2. Имоти, публична общинска собственост, в които се помещават детска градина „Райна Княгиня“ гр. Ябланица и изнесените групи към нея се управляват пряко от тях, отново като юридическо лице на общинска бюджетна издръжка. От ползването им не се формират приходи. Тези имоти са показани в Приложение № 2.

Разходите по управлението на имотите, предоставени на учебните заведения на територията на общината се планират в издръжката на съответния второстепенен разпоредител с бюджетни средства.

1.2. Имоти, върху които е учредено безвъзмездно право на ползване

В тези имоти се осъществяват дейности в обществен интерес за задоволяване на културните, спортни, административни и други потребности на населението на общината, като същите са предоставени за нуждите на звена на други разпоредители с бюджетни средства и на юридически лица с нестопанска цел, регистрирани в обществена полза. От управление им Община Ябланица не формира приходи. Всички разходи по текущата поддръжка на имотите и плащане на съответните такси са прехвърлени на ползвателите.

Имотите, предоставени за безвъзмездно ползване са показани в Приложение № 3 и Приложение № 4.

2. Имоти, общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет.

Нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не се използват за осъществяване на дейността на органите на общината или на юридически лица на общинска бюджетна издръжка се отдават под наем, предоставят се за ползване или с тях се извършват разпоредителни сделки.

2.1. Отдаване под наем на общински имоти

Отдаването под наем на общински имоти е начин за поддържане на имотите в добро състояние и осигуряване на трайни постъпления в общинския бюджет и осигуряване на възможност за предоставяне на условия за развитие на търговия, услуги и медицински дейности.

2.1.1. Отдаване под наем на общинско недвижимо имущество

Предоставените за безвъзмездно ползване недвижими имоти, чиито договори се предвижда да запазят действието си през 2026 година са показани в Приложения № 3. Отдадените под наем недвижими имоти са показани в Приложения № 5 и № 7 и са, както следва:

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1.	Помещения	21
2.	Терени	1
3.	Земеделска земя	123
	ОБЩО:	145

Очакваните приходи за 2026 година изчислени на база действащи наемни договори към 10.12.2025 г. са в размер на 55 888,17 лева/ 28 575,17 € без вкл. ДДС. През месец януари 2026 г. предстои да се сключат договори за наем с ползвателите на земеделска земя и полски пътища за сума в размер на 29 647,18 лв./ 15 158,36 €.

Към 10.12.2025 г. приходът от наем на общинско имущество за 2025 година е в размер 97 215,10 лв./ 49 705,29 € без вкл. ДДС.

2.1.2. Отдаване под наем на общински терени за разполагане на преместваеми съоръжения /павилиони/.

Терените предоставени за разполагане на преместваемите съоръжения са показани в Приложение № 6 и са, както следва

№ по ред	Местоположение на общинските терени	Брой договори
1	Втора зона	1
	ОБЩО:	1

При заявен интерес от фирми имащи желание да развиват търговска дейност, Община Ябланица има възможност да предложи за отдаване под наем през 2026 г. следните терени за поставяне на преместваеми съоръжения:

№ по ред	Обект	Местонахождение	Площ /кв.м./
1	Терен	с. Златна Панега	20,00
2	Терен	с. Златна Панега	20,00
3	Терен	с. Златна Панега	20,00
4	Терен	гр. Ябланица, пл. „Възраждане“	15,00
5	Терен	гр. Ябланица, местност „Кръст“	20,00
6	Терен	гр. Ябланица, местност „Кръст“	46,00

2.2. Управление на земеделските земи – общинска собственост.

Приходът от наем на земеделска земя за 2025 г. към 10.12.2025 г. е в размер на 81 229,02 лв./ 41 531,74 €.

Към 10.12.2025 г. в Община Ябланица има 59 бр. действащи договори за наем на земеделска земя.

През 2026 г. ще продължават да се провеждат публични търгове/публично оповестени конкурси за отдаване под аренда или наем на имоти при заявен интерес от физически и юридически лица за наемане на земеделски земи, по списък, съгласно Приложение № 10.

В Приложение № 7 са посочени имоти - обработваема земя по чл. 37в, ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), попадащи в масивите за ползване на земеделски земи по землища и имоти - полски пътища и напоителни канали, попадащи в масивите за ползване на земеделски земи по землища в община Ябланица.

Върху земеделските земи придобити по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, предадени с протокол от 02.12.2008 г. (по приложен опис) на основание чл. 45ж, ал. 2 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ), по постъпили искания от Общинска служба „Земеделие“ – ИРМ Ябланица се извършват обезщетения. Свободните земи отразени в протоколното решение по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, се отдават под наем по реда и начина определени в ЗСПЗЗ, ЗОС и Наредба № 2. Към тях проявяват интерес земеделски производители, когато годните за обработка имоти попадат в обработваните от тях физически блокове и към пасища, мери и ливади – подходящи за пасищно отглеждане на животните.

2.3. Разпореждане с имоти, общинска собственост

Разпоредителни действия с общинските недвижими имоти се осъществяват чрез продажба. През 2026 г. Община Ябланица има намерение да предложи за продажба имоти-частна общинска собственост, посочени в Приложение № 8.

2.4. Предоставяне на права на ползване върху имоти, общинска собственост

През 2026 г. Община Ябланица не предвижда да предоставя общински имоти за безвъзмездно ползване освен на юридически лица, които са на бюджетна издръжка и на юридически лица по Закона за юридическите лица с нестопанска цел, регистрирани в обществена полза.

3. Прекратяване на съсобственост по чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост, чрез продажба на общински идеални части.

Община Ябланица предвижда през 2026 г. да прекратява съсобственост на имоти с трети лица, чрез продажба на общинските идеални части от имотите. Съответните процедури ще се осъществяват при заявено желание от страна на съсобствениците за покупка на идеалните части на Общината. Същите са посочени в Приложение № 8.

III. Описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост, както следва:

1.1. През 2026 г. Община Ябланица има намерение да придобие в собственост недвижими имоти, посочени в Приложение № 9.

IV. Определяне на общински обекти от първостепенно значение, както следва:

- 1.1. Разширение на гробищен парк – местност „Дълга поляна“ с. Брестница, община Ябланица;
- 1.2. Разширение на гробищен парк – местност „Братевец“ гр. Ябланица, община Ябланица;
- 1.3. Разширение на гробищен парк – местност „Голяма гора“ гр. Ябланица, община Ябланица;
- 1.4. Разширение на гробищен парк – местност „Пряслопа“ с. Малък извор, община Ябланица.

V. Конкретни мерки за подобряване на организацията на работата по управлението на общинската собственост, в това число и на публичния достъп на местната общност до информацията за изпълнението на годишната програма.

1. Публичност и прозрачност при управлението на общинска собственост.

1.1. Създаване и поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост.

1.2. Обявяване в официалния сайт на Община Ябланица и на информационни табла в административните сгради на Общината и Кметствата на всички процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.

1.3. Участие на обществените съвети и гражданите в процеса на разработване и вземане на решения за начина на управлението на общинските имоти.

2. Придобиването и актуването на общинските имоти

2.1. Актуване на всички недвижими имоти – общинска собственост след влизане в сила на кадастралните карти на населените места в общината;

2.2. Издаване на актове за общинска собственост за земеделските земи, общинска собственост по смисъла на чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ във връзка с изискванията на чл. 45г, ал. 1 от ППЗСПЗЗ;

2.3. Издаване на актове за общинска собственост за земеделските земи, възстановени на Община Ябланица по реда на §4к, ал. 7 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

3. Мерки по управлението на общинските имоти

3.1. Избор на най-подходящи разпоредителни процедури, методи и критерии при осъществяване на всяка разпоредителна сделка, и осигуряване на свободна, честна конкуренция и равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки и сделките по управление на общинските имоти.

3.2. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията, заложили в договорите за продажба сключени след проведените търгове и конкурси, чрез проверка на място;

3.3. Текущ контрол по използването на общинските имоти за нуждите, за които са предназначени и тяхното съхраняване и опазване, чрез проверка на място;

3.4. Ежемесечен контрол по събираемостта на приходите от наеми, анализ на причините за забава и своевременно прекратяване на договорите на нередовните наематели.

3.5. Осигуряване на взаимодействие и координиране на действията на всички звена и дирекции на Община Ябланица за ефективното управление на общинските имоти и реализиране на максимални приходи в общинския бюджет.

Програмата е приета с Решение № 349/23.12.2025 г. от Протокол № 33/23.12.2025 г. на Общински съвет Ябланица, допълнена с Решение № 352/23.12.2025 г., Решение № 388/31.03.2026 г., Решение № 391/31.03.2026 г. и Решение № 425/28.05.2026 г. на Общински съвет Ябланица.