

ОБЩИНА МОНТАНА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
От Златко Живков
Кмет на община Монтана

Относно: Приемане на „Годишен отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление в община Монтана за 2025 година“.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание чл. 66а от Закона за общинската собственост, кметът на общината съставя и предоставя на общинския съвет отчети за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление по видове и категории обекти, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2.

В чл. 4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с решение №51/20.03.2008 г. на общински съвет гр. Монтана, е прието, че кметът на общината съставя и предоставя такива отчети ежегодно.

Предвид на гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 66а от Закона за общинската собственост и чл. 4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, предлагам общинският съвет гр. Монтана да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. Приема „Годишен отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление в община Монтана за 2025 година“.

ЗЛАТКО ЖИВКОВ
Кмет на община Монтана



ОБЩИНА МОНТАНА



ГОДИШЕН ОТЧЕТ

за изпълнението на

**ПРОГРАМАТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И
РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА
СОБСТВЕНОСТ ПРЕЗ 2025 г.**

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост са основен приоритет в ежедневната работа на Дирекция „Общинска собственост“. През цялата 2025 г. служителите от дирекцията са се ръководили от приетата с решение № 341 от протокол №16/28.01.2025 г. на Общински съвет гр. Монтана – „Годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2025 г.“ В резултат на различни по вид действия от страна на администрацията и по инициатива на заинтересовани лица, през годината програмата претърпя изменения и допълнения, които бяха предложени на Общински съвет гр. Монтана за одобрение. Планираните приходи от общинска собственост в бюджета на Община Монтана за 2025 г. са в размер на 1 688 200.00 лв.

През годината в дирекцията се провеждаха регулярно и в срок заседания на комисиите по жилищна политика, разпределение на пасища, търговска дейност и категоризация на туристически обекти и заведения за хранене и развлечение като се разглеждаха всички подадени заявления и се поставяха и разискваха въпроси след проведени срещи на място, извършени проверки и изискани документи. Продължаващите проверки на място в жилища общинска собственост и търговски обекти дават своите добри резултати с цел стопанисването на имотите. Изпратените писма, телефонни разговори и покани за доброволно плащане са само част от стъпките към своевременното събиране на приходите от общинска собственост и стопанска дейност.

Изпълнението на програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост през 2025 г. е в размер на **3 126 575.00 лв.** при заложен приходи **1 688 200.00 лв.**

Отчетът включва следните основни раздели:

I. НАДЗОР И АКТУВАНЕ НА ОБЩИНСКИ ИМОТИ

За общинските имоти се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

Съставят се нови актове за общинска собственост (АОС) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана и по влезлите в сила кадастрални карти на населени места в Община Монтана.

За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

През 2025 г. са съставени общо 271 бр. акта за общинска собственост (АОС), от които:

- 105 бр. за публична общинска собственост;
- 166 бр. за частна общинска собственост.

Съставените актове за имотите публична и частна общинска собственост са вписани в Служба по вписванията гр. Монтана. Вписаните актове са подадени в Службата по геодезия, картография и кадастър гр. Монтана за отразяване.

След извършено разпореждане, учредено право на ползване, предоставяне за управление и при изменения на подробния устройствен план са направени актуализации на общо 229 бр. акта за общинска собственост. Актовете за общинска собственост и направените в тях актуализации са нанесени в главните регистри.

На основание чл. 64, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) са издадени 23 бр. заповеди за отписване на недвижими имоти от актовете книги за общинска собственост.

На основание чл. 58, ал. 2 от ЗОС, копия от новосъставените АОС и скици на поземлените имоти са изпратени на областен управител на област Монтана.

Копия на новите и актуализирани актовете, своевременно са изпращани на кметствата в община Монтана и дирекция „Финансово-стопански дейности“ за завеждане или отписване от баланса на община Монтана.

Съставянето на актовете за общинска собственост се извършва чрез програма акстър–имоти.

II. УПРАВЛЕНИЕ НА ИМОТИ И ВЕЩИ–ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

За дейностите по управление на имотите – общинска собственост са внесени в общински съвет гр. Монтана общо 33 бр. докладни, проведени са 44 бр. публични търгове с явно наддаване, издадени са 59 бр. заповеди и са сключени 82 бр. договора.

1. НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Общо отдадените под наем общински терени за поставяне на преместваеми обекти, терени с павилиони и помещения към 31.12.2025 г. са 152 бр., от които:

- 100 бр. терени за поставяне на преместваеми обекти за търговска дейност, услуги и производствена дейност,
- 10 бр. терени с павилиони за търговска дейност, услуги и производствена дейност,
- 42 бр. помещения

През отчетната 2025 г. има отдадени 13 бр. общински имоти за управление, възмездно и безвъзмездно право на ползване за нуждите на организации и сдружения с нестопанска цел и структури на бюджетна издръжка.

През 2025 г. са организирани 28 бр. публични търгове с явно наддаване за отдаване под наем на:

- 18 бр. терени за поставяне на преместваеми обекти,
- 4 бр. за помещение,
- 6 бр. за терени с павилиони,

за които е изтекъл срока на наемните договори.

Издадени са 43 бр. заповеди и са сключени 66 бр. договора.

През 2025 г. има 6 бр. действащи договори за отдаване под наем на здравни кабинети в здравни служби в населени места в община Монтана, както следва: 2 бр. в с. Смоляновци, 1 бр. в с. Стубел, 1 бр. в с. Горно Церовене и 1 бр. в с. Долна Рикса.

През 2025 г. спортните обекти общинска собственост на територията на гр. Монтана се ползват безвъзмездно от 5 бр. спортни клуба, вписани в регистъра по чл. 9, ал. 1, т. 1 от Закона за физическото възпитание и спорт и 2 бр. спортни клубове, вписани в регистъра по чл. 9, ал. 1, т. 1 от Закона за физическото възпитание и спорт, имат действащи договори за отдаване под наем спортни обекти.

През 2025 г. по взаимно съгласие са изготвени и подписани 10 бр. споразумения за прекратяване на договори за наем.

Дирекцията прави системни проверки на отдадените под наем имоти – общинска собственост, относно състоянието им, както и редовното плащане на наемите.

На не издължилите се наематели се изпращат своевременно уведомителни писма, след което при неплащане в посочения срок се прекратяват наемните правоотношения и се завеждат съдебни дела.

Несъбраните наеми за 2025 г. са 13 820.36 лв., от които за 2 870.68 лв. са заведени съдебни искове.

Отчетната 2025 г. приключва със събрани приходи от:

- наем на терени с павилиони и помещения – **92 190.00 лв. без ДДС**
 - наем на терени за поставяне на преместваеми обекти – **151 488.00 лв. без ДДС,**
- или общо 243 678.00 лв. без ДДС**

2. ПРИХОДИ ОТ НАЕМ НА ЯЗОВИРИ

Действащите договори за наем на язовири към 31.12.2025 г. са 10 бр.

Предоставените под наем язовири се използват по предназначение.

Несъбраните наеми за 2025 г. са 6 121.00 лв. без ДДС.

Годишният приход от наем на язовири за 2025 г. е **19 149.00 лв. без ДДС.**

3. ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД И ГОРСКИ ФОНД

През 2025 г. не са продавани земеделски земи от общинския поземлен фонд, общинския горски фонд и земеделски земи по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), поради това че с §14, ал. 2 от ПЗР на ЗСПЗЗ са забранени разпоредителни сделки с тези земи до декември 2020 г. Съгласно §12, ал. 1 от Заключителните разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители в срок от 5 години, считано от 23.12.2020 г., земите по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи се предоставят от общинските съвети само при условията на § 27, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

На основание §27, ал. 2 от ПЗР на ЗСПЗЗ с 5 бр. решения на общински съвет гр. Монтана е предоставил 52.801 дка земеделска земя за възстановяване и обезщетяване на собственици.

През годината са прекратени общо 4 бр. договори за наем на земеделска земя за общо 209.839 дка.

През 2025 г. след проведени 16 бр. публични търгове с явно наддаване са сключени:

- 12 бр. договори за наем на пасища, мери и ливади със собственици на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни и лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние за срок от 1 стопанска година за обща площ 2 011.309 дка.

- 4 бр. договори за наем на земеделска земя за обща площ 161.982 дка.

На основание чл. 37 и, ал. от ЗСПЗЗ са сключени 4 бр. договори за наем на пасища и ливади със собственици на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни за срок от 6 стопански години, за обща площ 1 005.894 дка.

Община Монтана е сключила с „Витез Проспект“ АД договор за наем на част от поземлен имот от общинския поземлен фонд с площ 12.280 дка за поставяне на преместваеми обекти, необходими при строителството на обект: „Модернизация на път I-1 /E79/ „Видин–Ботевград“ от км 33+400 до км 102+060 (км 99+193 – километраж по проект), за срок от 5 (пет) години, на основание решение №442 от протокол №22/26.06.2025 г. на общински съвет гр. Монтана.

Общата сума от несъбраните наеми е 10 397.00 лв., от които за 7 449.85 лв. са заведени съдебни искиове.

Действащите договори за отдаване под наем на земеделска земя от общинския поземлен фонд са общо 99 бр. за 13 964.553 дка.

В края на 2025 г. община Монтана разполага с общо:

- **79 378.109** дка земеделска земя от общинския поземлен фонд, от които: **71 098.037** дка земеделска земя по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) и **8 280.072** дка собствена земеделска земя.

- **826.003** дка общински гори от горския фонд.

Събраните наеми от земеделски земи през 2025 г., в т. ч. от полски пътища са **252 726.00 лв.**

4. ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД

През отчетната 2025 г. Община Монтана разполага с 22 бр. социални жилища, за които има действащи договори под наем. Жилищата са ремонтирани по проект и до 31.12.2029 г. се ползват безвъзмездно от наемателите.

През отчетната 2025 г. с решение №389 от протокол №18/27.03.2025 г. на общинския съвет гр. Монтана е изключено едно продадено ведомствено жилище, представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48489.13.313.1.43 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана със застроена площ 39.35 кв. м., адрес: гр. Монтана, ж. к. „Плиска“, бл. 12, ет. 9, ап. 43 и за 2025 г. са утвърдени и разпределени **44 бр.** общински жилища, както следва:

- 37 бр. жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, от които: 20 бр. в жилищни блокове и 17 бр. в отчуждени жилищни сгради,
- резервни – 2 бр.,
- ведомствени – 5 бр.

С решение №481 от протокол №23/24.07.2025 г. на общинския съвет гр. Монтана е прехвърлен самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48489.13.53.7.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, адрес: гр. Монтана, ж. к. „Младост“, бл. 12, вх. Ж, ет. 1, ап. 27 от резервни общински жилища в жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди.

През 2025 г. с решение №427 от протокол №20/29.05.2025 г. на общинския съвет гр. Монтана е продадено ведомствено жилище, представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48489.13.313.1.30 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана със застроена площ 57.23 кв. м., адрес: гр. Монтана, ж. к. „Плиска“, бл. 12, ет. 6, ап. 30.

Прекратени са наемните правоотношения, поради отпадане на условията за настаняване под наем с наемателите на продадените жилища

След изготвяне на месечните справки за наем на общински жилища, нередовните наематели се уведомяват за дължимите суми за наем, разходи за изразходвани ел. енергия и вода и за законовите мерки, които ще се предприемат при неиздължаване.

В общинските жилища периодично се извършват проверки относно тяхното обитаване и поддържане от настанените в тях лица, за което се съставят протоколи.

От наемателите на общински жилища няма представени фактури за възстановяване на суми за извършени от тях ремонти.

За картотекирането на граждани за настаняване под наем в общински жилища се приемат заявления и декларации по чл. 7, ал. 2 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана. Извършват се проверки по адреси за установяване жилищните условия на кандидатите за настаняване под наем. На основание чл. 8, ал. 1 от горната Наредба обработените преписки се разглеждат от комисия в двумесечен срок от получаването им.

През 2025 г. са проведени от комисията по чл. 8, ал. 1 от Наредбата общо 7 заседания за новокартотекиране и продължаване на срока на договора на наематели. На тези заседания са взети 14 бр. решения относно:

- новокартотекиране – 3 бр.
- продължаване срока на договора за наем – 3 бр.
- приемане на списък проект на картотекираните във втора група за 2025 г. – 1 бр.
- изключване от картотека – 3 бр.
- пренастаняване в друго общинско жилище – 1 бр.
- актуализиране на съществуваща картотека – 2 бр.
- приемане правила за работа на комисията – 1 бр.

Във връзка с горните решения са сключени 5 бр. договори за наем, издадени са 2 бр. заповеди за настаняване и са изпратени 2 бр. писма с препис-извлечение от протоколите на комисията.

Общата сума на несъбрани наеми за 2025 г. е 6 874.12 лв., като за 5 480.13 лв. са заведени съдебни искове.

В края на 2025 г. общинските жилища са общо **43 бр.** както следва:

- 38 бр. жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди– 21 бр. в жилищни блокове и 17 бр. в отчуждени жилищни сгради,
- резервни – 1 бр.,
- ведомствени – 4 бр.

Действащите договори за наем са 30 бр. и сумата от събраните наеми за 2025 г. е **36 579.00 лв.**

III. РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ И ВЕЩИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

През 2025 г. всички разпоредителни действия с общинско имущество са извършени в съответствие с нормативните изисквания на съответните закони и наредби.

Учредяването на ограничени вещни права върху имоти – публична и частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет.

За дейностите по придобиване и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост са внесени в общински съвет гр. Монтана общо 60 бр. докладни.

Проведени са 14 бр. публични търгове с явно наддаване за продажба на общински имоти, издадени са 14 бр. заповеди и са сключени 14 бр. договора. Спазени са всички срокове за провеждане на търговете, издаване и връчване на заповедите, плащанията и сключване на договорите с купувачите.

Проведени са 9 бр. публични търгове с явно наддаване за учредяване право на строеж за изграждане на гаражи, издадени са 9 бр. заповеди и са сключени 9 бр. договора. Спазени са всички срокове за провеждане на търговете, издаване и връчване на заповедите, плащанията и сключване на договорите с купувачите.

На собствениците на законно построени сгради с отстъпеното право на строеж без търг са продадени идеални части от общински имоти, за което са издадени 3 бр. заповеди и са сключени 3 бр. договора за продажба.

За учредяване на възмездно право на прокарване на отклонения от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и право на преминаване, през поземлени имоти, общинска собственост, са съставени 7 бр. протокола за определяне на дължимото обезщетение за правото на прокарване и преминаване по реда на чл. 210 от ЗУТ, във връзка с чл. 192 и чл. 193 от ЗУТ, изготвени са 15 бр. заповеди за учредяване на възмездно и безвъзмездно право на прокарване или преминаване през общински имоти и са сключени 15 бр. договора.

Приходите от продажба на сгради са **1 510 226.00 лв.**

Приходите от продажба на НДА са **12 296.00 лв.**

Приходите от продажба на земя в регулация са **563 660.00 лв.**, без включен ДДС.

Приходите от продажба на имоти в терен по пар. 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ са **55 525.00 лв.**

IV. ПРИДОБИВАНЕ НА ИМОТИ, СГРАДИ И ВЕЩИ

1. Чрез дарения, съгласно Наредба за реда за получаване и управление на дарения от община Монтана

Община Монтана през 2025 г. е придобила от физически лица 6307.00 кв. м, от които се образува поземлен имот с начин на трайно ползване: за местен път, на стойност по данъчна оценка **534.76 лв.**

Община Монтана през 2025 г. е придобила от юридически лица 1044.00 бр. седалки за стадион, на стойност **31 560.00 лв. без ДДС** по представени фактури.

Община Монтана през 2025 г. е придобила от „Самостоятелна медикотехническа лаборатория 1 Монтана“ ЕООД, ЕИК 130153330, със седалище и адрес на управление: бул. „Александър Стамболийски“ №6 следните самостоятелни обекти, находящи се в сграда с идентификатор 48489.8.91.1 по КККР на гр. Монтана, както следва:

- Етаж втори - с идентификатор 48489.8.91.1.2 по КККР на гр. Монтана, площ 555 кв. м., брой нива на обекта: 1, предназначение: за здравни и социални услуги;

- Етаж трети - с идентификатор 48489.8.91.1.3 по КККР на гр. Монтана, площ 555 кв. м., брой нива на обекта: 1, предназначение: за здравни и социални услуги;

- Етаж четвърти - с идентификатор 48489.8.91.1.4 по КККР на гр. Монтана, площ 555 кв. м., брой нива на обекта: 1, предназначение: за здравни и социални услуги, на стойност по данъчна оценка **786 690.00 лв.**

Даренията на имоти и сгради в полза на община Монтана по данъчна оценка са на обща стойност 787 225.00 лв. и на вещи по фактури на стойност 31 560.00 лв. без ДДС.

2. По чл. 54 от Закона за държавната собственост - безвъзмездно придобиване право на собственост върху имоти - държавна собственост

През 2025 г. с договор са прехвърлени в собственост на Община Монтана поземлени имоти с идентификатори: 48489.13.478, 48489.13.480, 48489.13.484, 48489.13.476 и 48489.13.483 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, ведно с изградените. Площта на имотите е 24 495.00 кв. м. и на сградите с обща застроена площ 1640.00 кв. м.

Стойността на имотите по данъчна оценка е 12 571 226.00 лв.

3. Чрез отчуждителни процедури

През изтеклата 2025 г. няма извършени отчуждавания.

V. ДРУГИ АДМИНИСТРАТИВНИ И ТЕХНИЧЕСКИ УСЛУГИ

През 2025 г. са издадени 223 бр. удостоверения за обстоятелствена проверка на стойност 3 500.00 лв.

За имоти в терен по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ през 2025 г. са издадени 84 бр. скици, 21 бр. удостоверения, 3 бр. заповеди за придобиване право на собственост, 1 бр. заповеди за възстановяване правото на собственост, 3 бр. заповеди за одобряване на оценки на имоти в терен по пар. 4, 4 бр. заповеди за изменение на плана на новобразуваните имоти на местност „Парта“, землище с. Долна Вереница, общ. Монтана, 5 бр. протоколи за изменение на кадастралната карта на гр. Монтана за имоти в терен по пар. 4 и са вписани 25 бр. документи за собственост на обща стойност 3 966.00 лв.

VI. ТЪРГОВИЯ И ТУРИЗЪМ

1. Тротоарно право

През 2025 г. са събрани 145 922.00 лв. без ДДС за ползване на терени общинска собственост както следва:

- От извършени мероприятия (пазари, базари, празник на града и др.) са събарни 52 773.00 лв. без ДДС.

- За извършване на търговия на открито и поставяне на подвижни съоръжения върху терени общинска собственост е събрана такса в размер на 93 059.00 лв. без ДДС, за което са издадени 139 бр. разрешения.

2. Категоризация

През 2025 г. са издадени 28 бр. заповеди за категоризиране на туристически обекти, от които са постъпили 9 580.00 лв.

3. Регистрация на места за настаняване

През 2025 г. са регистрирани 3 бр. места за настаняване клас „В“ – апартаменти за гости и стаи за гости, за което е заплатена такса в размер на 300.00 лв.

4. Уведомления за упражняване на търговска дейност

През 2025 г. са постъпили и обработени 55 бр. уведомления за упражняване на търговска дейност и рабтно време на стационарен обект.

5. Туристически данък

Внесеният туристически данък за 2025 г. е в размер на 7 856.00 лв.

VII. ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ ОТ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКИ ИМОТИ.

№ по ред	Вид приходи от	План за 2025 г. лева	Отчет за 2025 г. лева
1	Наем на нежилищни имоти	251 000.00	243 678.00
2	Наем от общински жилища	27 500.00	36 579.00
3	Наем от язовири	33 500.00	19 149.00
4	Наем на земеделска земя	154 300.00	141 845.00
5	Наем от полски пътища	110 700.00	110 881.00
6	Приходи от продажба на сгради	50 000.00	1 510 226.00
7	Приходи от продажба на имоти (в регулация и зем. земя)	690 000.00	619 185.00
8	Приходи от учредени вещни права	50 000.00	12 296.00
9	Приходи от продажба на тръжна (конкурсна) документация	5 000.00	8 340.00
10	Приходи от туристически данък	8 000.00	7 856.00
11	Такси от ползване на пазари, тържища, панаири, тротоари, улични платна и други	100 000.00	145 922.00
12	Административни услуги	36 000.00	33 299.00
13	Технически услуги	3 000.00	3 966.00
14	Приходи от 3.0 % данък	23 700.00	77 284.00
15	Приходи от концесии	145 500.00	156 069.00
ОБЩО:		1 688 200.00	3 126 575.00

Годишният отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление в община Монтана за 2025 г. е приет от общинския съвет гр. Монтана по предложение на кмета на общината с решение №..... от протокол №...../26.02.2026г.