

Стратегия за управление на общинската собственост на община Стражица за периода

2017 – 2019г.

I.ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на община Стражица за периода 2017 – 2019г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. С нея се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението, придобиването и разпореждането с част от нея.

Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите, представляващи 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. Същата е основа за разработване на годишна програма за управление и разпореждане с недвижимите имоти, отчитане на настъпили промени и нови приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за годишния бюджет на общината, както и при кандидатстване по международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

Ефективното и планирано управление е предпоставка за успешното реализиране политиката на общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечавя 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. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвика по-широки интереси, съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

Конституцията на Република България дава статут на юридическо лице на българската община с всички произтичащи от този факт последици, като дава право на общините да притежават своя собственост с цел постигане на тяхната икономическа самостоятелност.

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. В условията на финансова децентрализация на общините нараства значението на неданъчните приходи, голяма част от които се формират въз основа на упражняване на правото на собственост на общината.

Най-важен момент в установяването на общинската собственост се оказва отделянето и от тази на държавата. Със Закона за местното самоуправление и местна администрация са определени обектите на общинската собственост, а със Законът за общинската собственост се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти - общинска собственост.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2017 – 2019 година.

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

Стратегията включва:

1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
2. основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
3. 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;
 - ✓ положителни страни и възможности за развитие на потенциала.
3. Политики и конкретни задачи.

III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. ПРИНЦИПИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

➤ *Законосъобразност;*

Принципът се изразява в задължението за спазване на общата и специалната действаща нормативна уредба на Република България при провеждане на отделните процедури по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост.

➤ *Приоритетност на обществения интерес;*

Общината като основна административно-териториална единица, в която се осъществява местното самоуправление, има за основна задача управлението на имуществото си в интерес на обществото. Израз на този принцип е забраната за разпореждане с имоти – публична общинска собственост, заради предназначението им за задоволяване на обществените потребности от местно значение.

➤ ***Публичност и прозрачност;***

Публичността се изразява в предоставянето на възможността на всеки гражданин да се информира по подходящ начин за всички действия на общинската администрация по провеждане на процедурите по управление и разпореждане с общинска собственост.

➤ ***Състезателност и равнопоставеност при разпореждането;***

Проява на този принцип е задължението на общината да гарантира равни права на участие на всички граждани в провеждане на процедури по управление и разпореждане с общинска собственост чрез организиране на публични търгове и конкурси, като не се допуска поставяне на изисквания, които биха довели до нарушаване равния достъп до процедурата.

➤ ***Целесъобразност;***

Проява на този принцип е задължението на общинската администрация при наличие на интерес за извършване на сделки с имоти-общинска собственост, да проучва внимателно и обсъжда подробно резултатите и ползата за общината от осъществяване на процедурите.

2. Цели, приоритети и мерки

В основата на разработването на стратегията е залегнало разбирането за ограниченост на ресурсите и реализиране на принципите за устойчиво развитие на Община Стражица и ефективно използване на общинската собственост.

2.1. Основни цели на стратегията

Цел 1: Създаване на условия за устойчиво и ефективно управление на общинската собственост

Мерки:

1.1. Разработване и приемане от Общински съвет Стражица ежегодно на Програма за управление и разпореждане с общинска собственост

1.2. Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и продължаване на действията за придобиване на имоти, в т.ч. и от държавата.

1.3. Утвърждаване публично оповестения конкурс и публично оповестения търг с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна формата при разпореждането с общинска собственост.

1.4. Отдаване под наем и извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужната общинска собственост.

1.5. Подобряване състоянието на общинската собственост в сферата на техническата, образователната, социалната и културната инфраструктури чрез разработване на проектни предложения за кандидатстване за безвъзмездна финансова помощ от фондове на ЕС.

1.6. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем.

Цел 2: Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост

Мерки:

2.1. Обявяване в официалния сайт на Община Стражица на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.

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

2.3. Проектиране и изграждане на нова довеждаща техническа инфраструктура към терени, предназначени за производствени, складови или обслужващи дейности.

Цел 3: Разработване програма за изграждане и управлението на общинския жилищен фонд.

Мерки:

3.1. Определяне на терени с цел учредени права на строеж на инвеститори срещу обезщетение за общината - готови жилища.

3.2. Осъществяване на обществен контрол по настаняването в общински жилища.

3.3. Ефективното управление на общинските жилища, като основа за решаване социалните проблеми на гражданите с ниски доходи.

Цел 4: Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския и остатъчния поземлен и горски фонд и стимулиране на инвестиционната активност

Мерки:

4.1. Предоставяне под наем на обработваеми земеделски земи, мери и пасища в съответствие с разпоредбите на ЗСПЗЗ.

4.2. Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем и аренда за земеделска земя – общинска собственост.

4.3. Увеличаване на площите на трайните насаждения върху общински земеделски земи.

4.4. Добив на дървесина за местното население и за заведенията на общинска бюджетна издръжка.

2.2.Приоритети

Основни приоритети в работата на общинската администрация по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост са:

Приоритет 1: Развитие на конкурентно-способна общинска икономика, основана на знанието и иновациите.

Приоритет 2: Доизграждане и модернизиране на инфраструктурата.

Приоритет 3: Увеличаване на общинската собственост, чрез придобиване на нова собственост.

Приоритет 4: Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество, с цел увеличаване на собствените приходи на общината.

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.

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. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Стражица към 31.12.2016г. има съставени 7677 акта за общинска собственост. От тях, след извършване на разпоредителни действия и преактуване в резултат на влезли в сила частични изменения на ПУП, ПРЗ са активни 6196 броя АОС.

Структурирана по вид и предназначение на имотите, общинската собственост е посочена в следната таблица:

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Административни сгради	21
2.	Битово-комунални	34
3.	Водоеми	16
4.	Гаражи	2
5.	Гори	89
6.	Гори в земеделски земи	560
7.	Гробищни паркове	31
8.	Дворни места	1545
9.	Детски градини	12
10.	Жилища	60
11.	Здравни обекти	16
12.	Земеделски земи /ниви, пасища, ливади, трайни насаждения и др./	3385
13.	Кариери, скали	6

14.	Рибарници	6
15.	Сметища	1
16.	Търговски обекти /магазини, ателиета и др./	29
17.	Урегулирани поземлени имоти /УПИ/	280
18.	Училища	21
19.	Читалища	16
20.	Язовири	33
21.	Стадиони	9
22.	Приют за кучета	1
23.	Други	17
Общо:		6196

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. Проучването, актуването и актуализирането на общинските имоти е постоянна задача.

Разглеждани по предназначение общинските имоти са, както следва:

1. Незастроени терени в регулация

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост, приоритетно са отписани от актовете книги на 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. Продължава работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

Има отделни случаи на незастроени имоти, които към момента са все още с актове за държавна собственост. Това са предимно парцели отчуждени за улици или върху които е отстъпвано право на строеж и това право не е реализирано. Тези случаи се изследват и издирват, като за тях се предприемат законовите действия по актуване и отписване от актовете книги на държавните имоти.

Имотите в населените места в община Стражица са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението и разпореждането поставя и фактът, че действащите планове за регулация по населените места в голямата си част са остарели и неактуални за съвременните условия.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- Бавен и тромав процес по идентификация и актуване на общински имоти;
- Недостатъчен обем и брой терени за индустриални цели за малък бизнес;
- Недостатъчен обем и брой терени за социални обекти;
- Неконтролираното разпореждане с общински терени може да доведе до недостиг на терени при евентуална поява на инвеститори;
- Безусловното предоставяне на терени може да доведе до изместване на основното предназначение;

Положителни страни и възможности

- Естествените равнинни терени в населените места са подходящи за застрояване;
- Наличие на изградена улична мрежа и техническа инфраструктура;
- Близост до общинския център;
- Обособена индустриална зона в гр.Стражица;
- Наличие на терени за комплексно обществено обслужване;

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи свързани с постигането на посочените цели:

- Ускоряване процеса на идентификация на общинските терени.

- Проучване потенциала на всеки терен и определяне основно и алтернативно предназначение.
- Издирване и внасяне на предложения пред държавата за предоставяне на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината.
- Да се проучат положителните практики, чрез публично-частно партньорство да се реализират проекти върху общински терени.
- Оптимизиране на кадровия потенциал и повишаване на квалификацията.

2. Застроени нежилищни имоти.

Сградният фонд на Община Стражица включва:

- ✓ сгради за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- ✓ обществено обслужващи сгради – здравни служби, училища, детски градини, читалища, музей;
- ✓ всички обществено значими сгради на територията на общината;
- ✓ помещения в сгради;
- ✓ апартаменти и къщи, представляващи жилищния фонд на общината;
- ✓ други.

В общински помещения и сгради са настанени:

- ✓ териториални структури на държавни институции - Агенция за социално подпомагане, Общинска служба по земеделие гр.Стражица, Дирекция „Бюро по труда” – гр.Стражица, Детска педагогическа стая към РПУ гр.Стражица, ФСМП - Стражица.
- ✓ политически партии;
- ✓ юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.

Сериозен проблем представляват сградите на закритите учебни заведения, детските градини и здравните служби по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, някои се разграбват. В същото време към някои от тях се проявява интерес, но с претенции за ниски оценки. Това прави нецелесъобразна продажбата на този етап. Училищните

сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. В перспектива е възможно да възникне необходимост от учебни заведения или други общински дейности със социална насоченост. Във всеки случай продажбата на училищни сгради по населените места следва да се предшества от задълбочен анализ и преценка.

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия (в последствие Закон за приватизация и следприватизационен контрол) и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха приватизирани. Продажбата им осигури еднократни приходи, но същевременно лишава общината от приходи по бюджета в дългосрочен план.

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, за извършват услуги и за задоволяване на административни нужди, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид, за сметка на наемателите.

В това отношение резерви има в отдаването под наем на свободни обекти по селата за магазини, офиси, лекарски и стоматологични кабинети. За тях кметовете и кметските наместници е необходимо да проучват интереса на хората по селата и да предложат начини за използването им, тъй като в момента повечето са в лошо състояние, а за поддръжката им са необходими значителни средства. В случай, че няма проявен интерес към тези обекти и поради това, че възстановяването им в добро техническо състояние не е целесъобразно, трябва да се търсят начини за продажбата им в съответствие със Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Стражица.

Към 31.12.2016г. Община Стражица има сключени общо 187 действащи договора по отношение на имоти – общинска собственост, от които

№ по ред	Вид договор	Брой договори
----------	-------------	---------------

1.	Отдаване под наем на терени за поставяне на временни съоръжения, УПИ и земя в регулация	12
2.	Отдаване под наем на помещения, от които: - за безвъзмездно ползване - 18 - на политически партии – 2 - за лекарски и стоматологични кабинети – 26 - имущество – 24	73
3.	Отдаване под наем на жилища	76
4.	Отдаване под наем на язовири	15
5.	Отдаване на язовири на концесия	11
Общо:		187

Приходите за 2016 г. са: от наем на имущество в размер на 89774,51 лв.; от наем на жилища в размер на 17255,57 лв. и от наем на терени за поставяне на временни съоръжения, УПИ и земя в регулация в размер на 12933,50 лв. Приходите от концесии са в размер на 25198,73 лв.

Базисните наемни цени са определени с приетата от Общински съвет-гр.Стражица Тарифа за определяне на наемните цени на недвижими общински имоти, които ежегодно се актуализират с официалния индекс на инфлация за предходната година, установена за страната.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- Влошено състояние на преобладаващата част от имотите;
- Недостиг на средства за поддръжка или промяна на предназначението;
- Наличие на сгради или части от тях, към които липсва интерес за наемане и закупуване;
- Ненавременното поддържане води до увеличени бъдещи разходи;
- Неизползваните обекти не могат да се охраняват ефективно и се рушат и разграбват.

Положителни страни и възможности

- Оптимизиране процеса на управление;

- Общинския сграден фонд е масивен и има потребност само от частични основни ремонти и поддръжка;
- Използване на интернет страницата на общината и други сайтове за обявяване на свободните общински сгради;
- Възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването, учредяване право на строеж, пристрояване или надстрояване срещу получаване на реални обекти в новопостроените сгради;
- Прекратяване на съсобствеността в сгради и поземлени имоти, чрез продажбата на частта на общината;
- Осигуряване на средства от европейските структурни фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи свързани с постигането на посочените цели:

- Да се обследва наличния сграден фонд и да се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ.
- Да се изготви финансово-икономически анализ за необходимите разходи по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане.
- Да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради с отпаднало предназначение, с цел дългосрочното отдаване под наем, ползване или продажба.
- Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от ЕС за подобряване състоянието на сградния фонд.

3. Жилищни имоти

Към 31.01.2017г. жилищния фонд на Община Стражица се състои от 128 броя общински жилища, които с Решение № 245/30.01.2017 год. на Общински съвет-гр.Стражица са разпределени както следва: резервни жилища – 3 бр. апартаменти, ведомствени жилища – 5 бр. апартаменти,

жилища за отдаване под наем – 67 бр. апартаменти и 7 бр. къщи , жилища за продажба – 38 бр. апартаменти, 5 бр. панелни къщи и 3 бр. сглобяеми къщички.

Към 31.12.2016г. за жилищата от общинския жилищен фонд има сключени 76 договора за наем, като основна част от тях са със семейства от малцинствата. В голяма част от свободните общински апартаменти има случаи на самонастаняване и такива, които са с прекратени договори за наем, но не са освободили жилищата. Необходима е твърда политика за принудително освобождаване със съдействието на органите на МВР и осигуряването на подходящо помещение за складиране на имуществото според нормативните разпоредби.

Проблем има със събирането на задължения за наем на общински жилища натрупани от предходни години. Към 31.12.2016г. общо неплатените задължения за наем на общински жилища възлизат на 76235,43 лв.

Общото техническо състояние на жилищния фонд е незадоволително. Това са 6 броя жилищни сгради в кв.156 и кв.158 в гр.Стражица, които се нуждаят от ремонт, както и повечето от панелните къщи в кв.9 и кв.10 по плана на гр.Стражица, които са обект на разбивания и кражби. Жилищата са построени преди повече от 20 години и в резултат на експлоатацията им и недоброто им поддържане от собственици и наематели, същите постепенно се амортизират. Семействата и лицата, настанени в някои от тях под наем, в по-голямата си част са с ниски и непостоянни доходи и нямат възможност да влагат средства в поддръжката на жилищата.

Разпокъсаността на жилищата създава пречки за правилното им управление, поради което е наложителна продажбата на част от жилищата на настанени в тях по административен ред наематели и строеж на самостоятелни, изцяло собствени на общината жилища. За целта е целесъобразно търсенето и използването на средства по оперативни програми.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ проблемна е събираемостта за минали периоди, защото длъжниците са трудно откриваеми или нямат никаква собственост, за обезщетение от съдия-изпълнител;
- ✓ незаинтересованост за текущо поддържане от страна на наемателите;
- ✓ липса на средства за поддържане на общинския жилищен фонд;
- ✓ системно закъсняване за плащане на месечните наеми от наемателите;
- ✓ трудности при прекратяване на наемните правоотношения и освобождаване на общинските жилища.

Положителни страни и възможности

- ✓ приоритет при продажбата на амортизирани жилища;
- ✓ строителство на нови общински жилищни сгради или учредяване право на строеж срещу определен процент от изградените готови обекти.

Направленият анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ при необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища;
- ✓ отстъпване на право на строеж на жилищни сгради върху имоти – общинска собственост на физически или юридически лица, като заплащането на това право да бъде с жилища в новопостроената сграда;
- ✓ осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на общинските жилища - конструктивно възстановяване, обновяване на общите части и мерки за енергийна ефективност по Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради;
- ✓ оптимизиране процеса за управление на общинските жилища.

4. Земеделски земи

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на Община Стражица са възстановени **11325** дка земеделски земи. На основание Протоколно решение по чл.45в, ал.5 от ППЗСПЗЗ и Заповед № РД-14-142/04.12.2008г. на Областна Дирекция „Земеделие”, Община Стражица получи право на собственост върху земеделски земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяване на правата на собствениците по КВС в размер на **46205** дка.

№	ЗЕМЛИЩЕ	дка общо	Земи от ОПФ	Земи по чл.19	В това число:								
					ниви	Изост. ниви	Пасища мери	Пасища с храсти	Изост. трайни насажд.	Храсти	Гори в зем. земи	ливади	Други
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Асеново	5175	55	5120	62	542	1645	1721	177	312	651	-	65
2	Балканци	1460	257	1203	264	570	340	-	34	28	216	7	-
3	Благоево	2390	2189	201	124	-	980	1065	58	-	163	-	-
4	Бряговица	2354	1847	507	66	48	1365	474	366	5	30	-	-
5	Виноград	3587	543	3044	193	-	2638	-	-	248	284	224	-
6	Владислав	1997	654	1343	114	590	641	230	422	-	-	-	-
7	Водно	1230	66	1164	26	220	621	136	-	-	227	-	-
8	Г. Сеновец	1464	464	1000	168	328	627	-	3	63	265	-	10
9	Железарци	339	4	335	7	96	67	85	12	-	72	-	-
10	Кавлак	1820	58	1763	262	119	955	-	48	118	300	19	-
11	Камен	3382	776	2606	545	460	2037	-	88	155	26	-	71
12	Кесарево	4288	127	4161	17	730	1520	74	109	209	1419	37	171
13	Лозен	3889	897	2992	1069	247	1999	-	33	70	412	-	59
14	Любенци	791	101	690	86	135	1284	92	8	15	171	-	-
15	Мирово	1314	-	1314	76	123	362	650	15	20	68	-	-
16	Николаево	1492	140	1352	45	523	859	-	15	17	4	28	-
17	Н. Върбовка	2511	1007	1504	268	298	1585	24	133	136	67	-	-
18	Н. Градище	1342	309	1033	229	346	345	185	129	30	71	7	-
19	Стражица	4785	399	4386	623	1347	280	1101	517	216	633	-	68
20	Сушица	6509	959	5550	687	25	4912	19	33	303	286	227	18
21	Теменуга	2537	32	2505	186	724	807	83	54	4	679	-	-
22	Ц. Извор	2874	441	2433	127	369	87	1375	452	-	460	4	-
	Всичко:	57530	11325	46205	5244	7840	24956	7314	2706	1949	6504	553	464

Към 31.12.2016г. Община Стражица има 119 действащи наемни и арендни договори за имоти с обща площ 8012,203 декара, за годишен

приход от 129000,90 лв.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

Съгласно ЗСПЗЗ собствеността върху пасищата и мерите е публична и същите могат да се отдават под наем или аренда на лица, които отглеждат пасищни животни или поемат задължението да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние.

В Община Стражица към 31.12.2016г. има сключени 46 действащи договора за пасища и мери с обща площ 6875,000 дка и годишен приход в размер на 58438,55 лв.

Бъдещата политика на общината следва да е в посока за дългосрочно отдаване под наем и аренда на земеделските земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители с оглед ползване на земеделските земи за по-дълъг период и извършване на съответните инвестиции, подобряване на ефективността на тяхното стопанисване.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ неприключил процес на идентификация и актуване на имотите от общинския поземлен фонд по чл. 19;
- ✓ голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- ✓ недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- ✓ охрастени и непригодни пасища

Плюсове и възможности

- ✓ с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- ✓ актуване на нови имоти;
- ✓ възможност за обединяване (уедряване) на земеделски земи;

- ✓ оптимизиране процеса на управление;
- ✓ възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ да се извърши пълна идентификация и актуване на земите от общинския поземлен фонд по чл. 19;
- ✓ да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- ✓ да се извърши преглед на поземлените имоти и се предприемат действия за обединяване (уедряване) на тези, за които е възможно.
- ✓ да се извършат проверки и предприемат действия срещу неправомерни ползвания на земи от ОПФ и по чл. 19.
- ✓ да се уточнят имотите преминали от земеделски земи в гори в земеделски земи и да се управляват като такива.
- ✓ да се почистят охрастените мери и пасища.

5. Гори и земи в горски фонд

На Община Стражица е признато право на собственост върху 8150,871 декара общински горски територии. За всички признати горски територии са изготвени лесоустройствени проекти.

№ по ред	Населени места	Общо
		площ, дка
1.	с.Асеново	720,000
2.	с.Горски Сеновец	1 000,000
3.	с.Мирово	973,375
4.	с.Кавлак	1658,000
5.	с.Благоево	3605,000
6.	с.Лозен	197,497
Общо:		8150,871

На основание Протоколно решение по чл.45в, ал.5 от ППЗСПЗЗ, Заповед № РД-14-142/04.12.2008г. на Областна Дирекция „Земеделие”, Решение № 474/19.10.2009г. на Административен съд гр.В.Търново и Решение № 7989/15.06.2010г. на Върховния административен съд, Община Стражица получи право на собственост върху 6504,00 дка гори в земеделски земи.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ неприключил процес на идентификация и актуване на гори в земеделски земи по чл.19 от ЗСПЗЗ.
- ✓ недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;
- ✓ риск от грешни решения за разпореждане;
- ✓ риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

Плюсове и възможности

- ✓ възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- ✓ увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- ✓ осигуряване на средства чрез различни финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигането на целите на настоящата стратегия

- ✓ да се завърши индентификацията и актуването на собствеността;
- ✓ да се актуализира размерът на тарифните такси, заплащани за добита дървесина по такси на корен;
- ✓ да се усвоява предвиденото ползване по лесоустройствения проект от общинския горски фонд;

- ✓ да се използват възможностите на различни финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Осигуряване на финансови средства за реализиране на стратегията

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на Годишните програми за управление на общинската собственост и бюджета на Община Стражица.

За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в община Стражица, 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 Стражица следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативните програми.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата стратегия 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 № 257/28.02.2017 на Общински съвет гр.Стражица.