



ОБЩИНА СТРАЖИЦА

СТРАТЕГИЯ

за управление

на общинската собственост

за периода 2020 - 2023 год.

I. Въведение

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Стражица е изработена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост (Обн.ДВ.бр.44/1996г., изм.ДВ.бр.94/2019 г.).

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2020-2023 г. и продължава линията, заложена в предходната мандатна стратегия.

Управлението на общинската собственост е процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които община Стражица 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 - Стражица и Общинската администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

Целите и принципите на управлението на общинската собственост на Община Стражица са изведени от приоритетите, представени в:

- Общинския план за развитие на Община Стражица.
- Стратегиите и програмите на Община Стражица в различни направления – образование, социални дейности, здравеопазване, опазване на зелената система, подобряване на съществуващата техническата инфраструктура и изграждане на нова, управление на отпадъците; спорт и младежки дейности и др.
- Предложенията на местната общност и НПО;
- Предложенията на кметовете на населени места;
- Регионалното развитие и взаимоотношения със съседни общини;
- Активизацията по разработване на проекти за основен ремонт, модернизация и реконструкция на общинската инфраструктура.

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 града, постигане на европейски стандарти при благоустрояването на града, чиста, зелена и удобна градска среда – поддържани тротоари, вътрешно квартални улици и градини; подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата – реновиране и модернизирание на съществуващия сграден фонд на детските градини и училища на територията на общината; подобряване на условията за спорт и здравословен и активен живот;
- Увеличаване на приходите от управление в общинския бюджет;
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

II. Основните принципи, които следва Община Стражица в процеса на управление на имотите общинска собственост са:

➤ *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.

➤ *Плановост;*

Управлението на общинските имоти в Община Стражица 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 - Стражица, по предложение на кмета на общината.

➤ **Отчетност**

Отдел „УС“ в Община Стражица непрекъснато 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 съобразно приетата структура за управление в Общинска администрация гр.Стражица.

III. Обхват и структура на стратегията

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2020 – 2023 година.

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;

Настоящата стратегия обхваща застроените и незастроените имоти – публична и частна общинска собственост, включително жилищните имоти.

1. Имоти и вещи - публична общинска собственост. Те се групират в три групи:

- имотите и вещите, определени със закон;
- имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти за задоволяване на обществените потребности от общинско значение;

Статутът на отделни видове имоти – публична общинска собственост, е определен в Закона за водите, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за горите, Закона за опазване на земеделските земи, Закона за пътищата, Закона за военните паметници и др.

- Имотите и вещите – публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност;

- Имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица;
- Имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон;

2. Съгласно чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от публична в частна и обратно. Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

IV. Управлението на собствеността се реализира чрез:

- 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 способности 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:

➤ *Нужда на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване*

- имоти – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално и административно предназначение, спортни имоти и имоти за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно придобиване от държавата по ЗДС.

- имоти – частна общинска собственост, за които все още съществуват стари актове за държавна собственост и които по закон следва да са общинска собственост и могат да се реализират от общината.

- ново строителство или преустройство на съществуващи сгради в съответствие с текущите нужди на общината.

➤ ***Имоти, които могат да бъдат отдавани под наем***

- имоти – частна общинска собственост, както и части от имоти или цели имоти – публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината, и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;

- имоти, от които реализираната чрез отдаването им доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото ако бъдат продадени;

➤ ***Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане***

- имоти, към които има заявен инвестиционен интерес;

- жилищни имоти, за които има заявено желание от страна на наемателите им за закупуване;

- остарели нежилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс;

- ликвидиране на съсобственост за имоти в режим на съсобственост.

➤ ***Имоти – частна общинска собственост, предмет на замяна*** - в предвидените в чл.40, ал.2 от Закона за общинската собственост случаи, съобразени с чл.40, ал.7 от ЗОС:

- при прекратяване на съсобственост;

- когато с влязъл в сила подробен устройствен план се предвижда отчуждаване на имоти за нуждите на общината;

- между Община Стражица и друга община или държавата;

- в други случаи, определени със закон.

➤ ***Имоти, върху които могат да бъдат учредени вещни права в полза на трети лица***

1. Учредяване на ограничено вещно **право на строеж**, на надстрояване и пристрояване върху имот - общинска собственост се извършва:

➤ След решение на Общински съвет Стражица;

➤ При спазване на принципа на състезателност – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс;

Изключения:

➤ Учредяване на право на строеж без търг или конкурс в полза на визираните в чл. 37, ал. 4 от ЗОС субекти;

➤ Учредяване на безвъзмездно право на строеж, на надстрояване и пристрояване, се извършва след решение на общинския съвет, взето с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците;

➤ Учредяване право на пристрояване и надстрояване без търг или конкурс на сграда, построена върху имот-частна общинска собственост, на собственика на сградата;

2. Учредяване на ограничено вещно **право на ползване** се извършва:

➤ След решение на Общински съвет - Стражица;

➤ При спазване на принципа на състезателност – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс;

Изключения:

➤ Учредяване на възмездно право на ползване без търг или конкурс в полза на определени в специален закон лица;

➤ Учредяване на безвъзмездно право на ползване се извършва след решение на общинския съвет, взето с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците;

➤ Учредяване на безвъзмездно право на ползване без търг или конкурс в полза на определени в специален закон лица;

3. **Дарение** на имоти-частна общинска собственост се извършва след решение на Общински съвет - Стражица, прието с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците.

Съгласно Закона за общинската собственост са разработени и приети „Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество” и „Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища”.

В управлението и разпореждането с общинска собственост, индиректно участват всички подразделения от структурата на Общинска администрация Стражица.

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

Община Стражица 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.

V. Анализ и структура на общинската собственост

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.

Структурата на общинската собственост е ясно диференцирана в Закона за общинската собственост.

Проучване, актуване и деактуване на имоти се извършва постоянно, при заявяване на инициатива за управление или разпореждане с конкретен терен или сграда, както и при промяна на законодателството.

Броят на застроените и незастроени имоти и обектите, за които се съставят актове за публична или частна общинска собственост е сравнително динамична величина, поради редица причини – промени в подробните устройствени планове, сделките по разпореждане и придобиване на имоти, инвентаризация на собствеността, продължаващи процедури по деактуване на имоти – държавна собственост. Активно се работи по съставяне на актове за общинска собственост за земеделски имоти – пасища и мери, въз основа на промените в Закона за собствеността и ползването на земеделски земи. 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 31.01.2020 год. са съставени и утвърдени общо 8189 броя Акта за общинска собственост, от които 2346 бр. публична собственост и 5843 бр. частна общинска собственост.

Динамиката в управлението и разпореждането на имотите общинска собственост, свързана с нормативните разпоредби и продажби се отразява постоянно в публичните регистри. Актуването и деактуването е постоянен процес.

Към 31.01.2020 год. имаме активни АОС общо 6263 бр., от които 1824 бр. публична собственост и 4439 бр. частна общинска собственост.

Деактуваните и отписани АОС са 1910 бр., от които 1393 бр. частна общинска собственост и 517 бр. публична общинска собственост.

Структурирана по вид и предназначение на имотите, **общинската собственост** към 31.01.2020 год. е посочена в следната таблица:

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Административни сгради	18
2.	Сгради с дворно място и други	63
3.	Битово-комунални	28
4.	Водоеми	16
5.	Гаражи	6
6.	Гори	631
7.	Гробищни паркове	41
8.	Дворни места	1448
9.	Детски градини	11
10.	Жилища	110
11.	Здравни обекти	16
12.	Земеделски земи	3409
13.	Кариери, скали	6
14.	Рибарници	7
15.	Търговски обекти /магазини, ателиета и др./	21
16.	Урегулирани поземлени имоти /УПИ/	316
17.	Училища	16
18.	Читалища	14
19.	Язовири	38
20.	Водостопански съоръжения /стени, преливници/	29
21.	Стадиони	8

Земеделските земи и горите, структурирани по вид и предназначение на имотите, общинската собственост към 31.01.2020 год. са посочени в следната таблица:

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Нива	1039
2.	Трайни насаждения	125
3.	Ливада	45
4.	Пасище	785
5.	Селскостопанска територия	2
6.	Храсти	229
7.	Пасище с храсти	133
8.	Изоставена нива	604
9.	Друга селскостопанска територия	67
10.	Лозе	140
11.	Изоставени трайни насаждения	211
12.	Пустееща необработена земя	13
13.	Ерозирана нива	9
14.	Мочурище	1
15.	Земеделска земя	5
16.	Гори	88
17.	Гора в земеделски земи	536
18.	Дървопроизводителна площ	3
19.	Залесена горска територия	4

Броят на актовете за общинска собственост сам по себе си не дава пълна картина на размера на собствеността, тъй като за линейните обекти на техническата инфраструктура, временните постройки, улиците,

площадите и др., не се съставят актове за собственост, съгласно Закона за общинската собственост. Тези съоръжения се регистрират счетоводно като собственост на община Стражица с определена стойност, местонахождение и др. показатели.

При настъпване на други промени в данните, вписани в акта за общинска собственост, както и при установяване на явна фактическа грешка, се съставя акт за поправка на акта за общинска собственост.

Въз основа на съставените актове за общинска собственост се създава главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието.

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 - Стражица приема наредби и решения.

Имотите, за които са съставени актове са различни по обем, по площ, някои с идеални части от общите части на имота, така също и големи урегулирани имоти за комплексно жилищно и обществено строителство или цели квартали.

Разглеждани по предназначение общинските имоти са, както следва:

1. Незастроени терени в регулация

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.

Трудности в управлението и изясняването на собствеността има и с урегулираните имоти в бившите кооперации, за които понастоящем се открива тромава процедура за отписване от държавна собственост.

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

- Тромав процес по идентификация и актуване на общински имоти;
- Обем и брой терени за индустриални цели за малък бизнес;
- 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:

- 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.

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане с имот - общинска собственост налага разграничение на незастроените имоти в две групи съобразно тяхното предназначение, както следва:

- Незастроени имоти, отредени за жилищно строителство;
- Незастроени урегулирани имоти, отредени за обществено обслужване.

При осъществяване на действията по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, предназначени да обслужват жилищните нужди на гражданите, предпочитан подход е организиране и провеждане на публичен търг с явно наддаване с оглед осигуряване възможността на всяко лице да участва в процедурата, без да се поставят специални условия.

Предпочитан подход при управление и разпореждане с урегулирани поземлени имоти, отредени за обществено обслужване, е провеждането на публично оповестен конкурс, с оглед възможността за поставяне на условия за подобряване на жизнената среда - опазване и възстановяване на околната среда, извършване на инвестиции или ремонти, подобряване на прилежащата около обекта инфраструктура, запазването или създаването на работни места и др.

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.

Съществен 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 са били приватизирани. Продажбата им е осигурила 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 31.01.2020г. Община Стражица има сключени общо 197 бр. 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 и урегулирани поземлени имоти	14
2.	Отдаване под наем на помещения, от които: - за безвъзмездно ползване - 17 - на политически партии – 4 - за лекарски и стоматологични кабинети – 25 - имущество – 35	81
3.	Отдаване под наем на жилища	75
4.	Отдаване под наем на язовири	20
5.	Отдаване на язовири на концесия	7
Общо:		197

Приходите за 2019 г. са: от наем на имущество в размер на 95995,04 лв.; от наем на жилища в размер на 16561,96 лв. и от наем на терени за поставяне на временни съоръжения, УПИ и земя в регулация в размер на 12527,07 лв. Приходите от концесии са в размер на 21435,34 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 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 от 28.12.2006 г. за техническите паспорти на строежите, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройство.
- 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 31.01.2020 г. жилищния фонд на Община Стражица се състои от 117 броя общински жилища, които с Решение на Общински съвет-гр.Стражица са разпределени както следва: резервни жилища – 3 бр. апартаменти, ведомствени жилища – 3 бр. апартаменти, жилища за отдаване под наем – 62 бр. апартаменти и 7 бр. къщи , жилища за продажба – 35 бр. апартаменти, 4 бр. панелни къщи и 3 бр. сглобяеми къщички.

Към 31.12.2019 г. за жилищата от общинския жилищен фонд има сключени 75 договора за наем, като основна част от тях са със семейства от малцинствата. В 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. Принудителното освобождаване и влизането във владение на общинските жилища е трудоемък и сложен процес, защото в повечето случаи наемателите са в чужбина и това налага описване и съхраняване на малоценно и неприветливо имущество, свързано с излишни неоправдани разходи.

Проблем има и със събирането на задължения за наем на общински жилища натрупани от предходни години. Към 31.12.2019 г. общо неплатените задължения за наем на общински жилища възлизат на 86807,27 лв. Неплатените задължения се водят поименно в „Общинска собственост” още от 2000 година и се използват за евентуалното им събиране при нови искания за услуги от длъжниците.

В последните години контрола върху събираемостта е повишен и постигнатите резултати представляват 80 % събираемост и 20% несъбрани задължения. Общият резултат от отдаване на жилища под наем е положителен.

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.

За подобряване на техническото състояние на жилищния фонд са учредени и регистрирани Сдружения на етажните собственици с общинско участие, като съсобственици – 6 блока /6 сдружения/.

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 ремонт на останалите.

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.

Направеният 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

Към 31.01.2020 г. Община Стражица разполага със следния общински фонд:

№ по ред	Населени места	Общо
		площ, дка
1.	Асеново	5167
2.	Балканци	1460
3.	Благоево	2390
4.	Бряговица	2354
5.	Виноград	3584
6.	Владислав	1997

7.	Водно	1230
8.	Горски Сеновец	1281
9.	Железарци	339
10.	Кавлак	1820
11.	Камен	3343
12.	Кесарево	4224
13.	Лозен	3870
14.	Любенци	791
15.	Мирово	1244
16.	Николаево	1392
17.	Нова Върбовка	2440
18.	Ново Градище	1318
19.	Стражица	4500
20.	Сушица	6382
21.	Теменуга	2537
22.	Царски извор	2838
	ОБЩО:	56501 дка

През 2019 година са проведени 5 броя тръжни процедури за отдаване под наем на земеделски земи, от които 4 търга за отдаване под наем на пасища и са сключени общо 16 броя договори за наем за 1702,278 дка. Сключени са 3 броя договори за наем на пасища, 112 броя договори за наем на полски пътища и 33 броя договори за общински бели петна.

Постъпилите приходи от отдаване под наем на земеделски земи, пасища и полски пътища за 2019 год. са 337154,00 лв.

Разглеждани по степен на използваемост земеделските имоти могат да се квалифицират като приходоизточник с неразкрити докрай резерви.

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.

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

- ✓ голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- ✓ недостатъчен потенциал за експлоатация, управление и контрол;
- ✓ охрастени и непригодни пасища;
- ✓ законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи;
- ✓ необходимост от рекултивация на някои имоти;
- ✓ наличие на необработваеми ниви;
- ✓ тремава процедура по комасация;

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;
- ✓ Наличие на значителен обем общински поземлен фонд;
- ✓ 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 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;
- ✓ разработка на проекти за рекултивация на земи, подходящи за финансиране по програмите на ЕС;

5.Гори и земи в горски фонд

Към 31.01.2020 год. Община Стражица разполага със следния общински горски фонд:

№ 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

За управлението на общинския горски фонд има изготвен и одобрен Горскостопански план от 2015 г. до 2025 г.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;
- ✓ 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 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.
- ✓ действия по опазване на наличния горски фонд от безконтролна сеч.

VI. Ресурси за прилагане на стратегията.

- ***Организационни*** – изискващи определени промени в организационната структура или просто подобряване на комуникационните умения;
- ***Технически*** – изискващи определени програмни продукти или техника;
- ***Финансови*** – изискващи определени средства.

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.

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост може да бъде значим и ефективен инструмент за управление само при ползотворен обмен на идеи и адекватни действия между всички заинтересовани страни по време разработването и реализацията ѝ.

Независимо от активността на администрацията в различните ѝ звена, изпълнението на стратегията и разработваните въз основа на нея годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, за всяка година от мандата на управление, зависи най-вече от инвестиционния интерес на физическите и юридически лица.

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

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменение в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието си и възможностите на общината. Стратегията се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост.

Настоящата стратегия е приета с Решение №80 от протокол № 7/30.04.2020г. на Общински съвет гр.Стражица.