ОБЩИНА СТРАЖИЦА

СТРАТЕГИЯ

за управление

на общинската собственост

за периода 2024 - 2027 год.

/Приета с Решение №277/31.01.2025 г. на Общински съвет Стражица/

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

1.общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;

2. устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;

3. образованието;

4. здравеопазването;

5. културата;

6. благоустрояването и комуналните дейности;

7. социалните услуги;

8.опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;

9.поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;

10.развитието на спорта, отдиха и туризма.

От друга страна общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

Това право е прокламирано още в основния закон на страната. Конституцията на Република България от 1991г. отново след дългогодишен период прокламира това право и раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постанови режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

През 1996г. бе приет Закона за общинската собственост, който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество. Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

Основен принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост е, че имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

От своя страна общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

1.имотите и вещите, определени със закон;

2.имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;

3.други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горските територии - общинска собственост, 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, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон, като в тези случаи публичният характер на собствеността не може да се променя от държавата, в чиято полза се прехвърля правото на собственост. Имоти -

публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез: продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права и по друг начин, определен в закон.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването й от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост 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.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

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.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет, който от своя страна приема настоящата стратегия за управлението на общинската собственост.

Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2024 – 2027 година. Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

2. Структура на стратегията

Стратегията включва:

1. основните цели и принципи 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.основни приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имоти общинска собственост

4.индикатори за мониторинг за изпълнение на стратегията

5.осигуряване на средства за реализация на стратегията.

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;

- плюсове и възможности за развитие на потенциала.

3. Политики и конкретни задачи

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

1. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на райони и кметства и кметските наместници действат в рамките правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона.

Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за

защита на обществения интерес. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Публичност

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

Състезателност при разпореждането.

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

2. Основни цели

- **Пълно идентифициране на обема общинска собственост**

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996г. процесът на установяване и актуване на същата се удължи във времето. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна. Провеждат се непрекъснато процедури по проучване, актуване и отписване на общинската собственост.

- **Анализ на състоянието към момента, включително:**

- рискове и слаби страни при управлението;

- плюсове и възможности за развитие на потенциала.

Анализът на състоянието към момента е втора но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани със придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, подмяна и оптимизация на автопарка на общината, ликвидиране или разпореждане на не подлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

- **Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост включително сграден фонд и обслужващи вещи.**

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинските администрации и звената на бюджетна издръжка, което е основна предпоставка за изпълнение на основната им цел - предоставяне на ефективни обществени услуги.

- **Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.**

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

- **Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.**

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

- **Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.**

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината.

- **Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.**

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел имаща за основа разбирането, че общинската собственост поддържана в оптимален обем, структура и при оптимално управление е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

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

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, към 30.11.2024г. в Община Стражица има съставени 10172 акта за общинска собственост, от които 6233 акта са активни – 1858 акта за публична общинска собственост и 4375 акта за частна общинска собственост.

След извършване на разпоредителни действия или след отпадане на основанието за актуване /по реда на чл. 64 от ЗОС/, са отписани общо 3939 броя акта.

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.

1. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

Начинът на ползване на застроените нежилищни имоти съгласно ЗОС е чрез отдаване под наем или учредяване възмездно или безвъзмездно право на ползване.

Публичната общинска собственост предимно е предоставена безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на бюджетна издръжка – училища, детски градини, читалища. С решения на Общинския съвет са предоставени за управление общински имоти на Център за спешна медицинска помощ, Център за обществена подкрепа, Център за социална рехабилитация и интеграция, Център за настаняване от семеен тип,

Защитено жилище за лица с умствена изостаналост, Защитено жилище за лица с физически увреждания, Преходно жилище за деца от 15 до 18 години и други.

Части от публичната общинска собственост са отдадени под наем чрез провеждане на публични търгове, като се съблюдава отдадените имоти да се ползват по предназначение.

Нежилищните имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридическите лица и звена на бюджетна издръжка са отдадени под наем чрез търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет – Стражица.

Към 30.11.2024г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти са 209 броя, разпределени по предназначение както следва:

№ по ред	Вид договор	Брой договори
1.	Отдаване под наем на терени за поставяне на временни съоръжения и урегулирани поземлени имоти	12
2.	Отдаване под наем на помещения, от които: - за безвъзмездно ползване - 29 - на политически партии – 4 - за лекарски и стоматологични кабинети – 25 - имущество – 48	106
3.	Отдаване под наем на жилища	66
4.	Отдаване под наем на язовири	23

5.	Отдаване на язовири на концесия	2
	Общо:	209

В общински помещения и сгради са настанени безвъзмездно:

- ✓ 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 РУП гр.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 не използването 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.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;

- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица, като част са в многоетажни сгради;

- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;

- риск от грешни решения за разпореждане - намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;

- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично-частно партньорство при застрояването и чрез продажба на терени срещу ново строителство върху тях;

- оптимизиране процеса на управление;

- осигуряване на средства от европейските фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските фондове за подобряване състоянието сградите;

- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

2. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Дейността по управлението на общинския жилищен фонд е регламентирана в Глава пета от Закона за общинската собственост и Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища, приета от Общински съвет - Стражица. С настоящата Стратегия се определят основните цели на общинската жилищна политика, очертават се принципите и насоките на управленската дейност, които трябва да се реализират за тяхното изпълнение, с оглед подобряване на състоянието на жилищния фонд и повишаване степента на жилищната задоволеност.

Основната цел на политиката, която Община Стражица провежда по отношение управлението на общинския жилищен фонд се изразява в извършването на всички правни действия, които са по финансовите ѝ възможности, за осигуряване и предоставяне под наем на общински жилища за разрешаване и задоволяване жилищните нужди на самотни родители, на млади семейства, на такива с ниски доходи и др. Липсата на финансов ресурс за поддържане и полагане грижите на добър стопанин при ползване на жилищата от страна на наемателите и минималните средства, с които Община Стражица разполага за поддържането на жилищния фонд, се оказват пречка при осъществяване целите на тази политика.

Към 31.01.2024 г. жилищният фонд на Община Стражица се състои от 94 броя жилища, от които: ведомствен фонд – 2 броя, резервен фонд – 3 броя, за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди - 60 броя, за продажба – 29 броя.

Община Стражица поддържа картотека на нуждаещите се от жилище граждани, които към 2024 г. са 45 броя.

В Община Стражица повече от 30 години нови жилища не са строени. Физическото състояние на съществуващите не е добро. По-голямата част от

тях са в едропанелни жилищни блокове, с течове от фуги и покривни пространства. Проблем създава и факта, че основната част от общинските жилища са разположени в сгради със смесена собственост – частна и общинска, с преобладаващ съществен дял на частната собственост и организацията по ремонтите е трудно осъществима.

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/.

Проблем има и със събирането на задължения за наем на общински жилища натрупани от предходни години. Към 30.09.2024 г. общо неплатените задължения за наем на общински жилища за периода 1999г. – 2018г. възлизат на 82520,64 лв.

В последните години контрола върху събираемостта е повишен и постигнатите резултати представляват 90 % събираемост и 10% несъбрани задължения. Общият резултат от отдаване на жилища под наем е положителен.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- продължаващи наемни правоотношения и с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване;
- риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

- продажба на амортизирани жилища

- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо инфлационния индекс и ръста на минималната работна заплата;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите

- при необходимост да се извършват продажби на жилища, строени преди повече от 25 години;

- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците;

- анализ и прилагане на възможността за актуализация на наемната цена в зависимост от инфлационния индекс и ръста на минималната работна заплата.

- спиране процесите на влошаване на състоянието на съществуващия общински сграден жилищен фонд чрез: отделяне на повече средства от бюджета на Община Стражица за поддръжка на общинския жилищен фонд; осигуряване на европейски средства други финансови източници за подобряване състоянието на имотите.

3. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Към 30.11.2024 г. Община Стражица стопанисва и управлява следните земеделските земи:

1. Публичната общинска собственост при земеделските земи включва пасища, мери, пътища и други площи (гробища, сметища, дерета, залесени територии и др.) с площ от 97 942 дка;

2. Частната общинска собственост при земеделските земи включва ниви, трайни насаждения, лозя и други, с площ от 64 962 дка.

Земеделските земи по чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяването на правата на собствениците са предадени в собственост на Община Стражица с протоколно решение № 7/01.12.2008 г., одобрено със Заповед № РД-14-142/04.12.2008г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие” Велико Търново. Предвид големия им брой, към момента продължава административната процедура по съставяне на актове за общинска собственост за имотите в конкретните землища в Общината. С влизане в сила на кадастралните карти на землищата на населените места в Община Стражица, дори и за вече актуваните земеделски земи следва да се съставят нови актове за общинска собственост в съответствие с КККР.

Съгласно чл. 37и от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи - Пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд се предоставят под наем или аренда на лица, които нямат данъчни задължения, както и задължения към Държавен фонд "Земеделие", държавния поземлен фонд, общинския поземлен фонд и за земи по чл. 37в, ал. 3, т. 2.

Общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. Списък на имотите за индивидуално ползване с категории се обявява в общините и кметствата и се публикува на интернет страницата на общината в срок до 1 март.

Пасищата, мерите и ливадите се разпределят между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански

животни. Останалите свободни пасища, мери и ливади от общинския и държавния поземлен фонд се отдават под наем чрез търг, в който се допускат до участие само собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ. Търговете се провеждат от Областната дирекция "Земеделие" - за земите от държавния поземлен фонд, и от кмета на общината - за земите от общинския поземлен фонд. Договорите се сключват за една стопанска година.

Бъдещата политика на общината 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

- не приключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;

- недостатъчен потенциал за управление и контрол;

- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост; законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери) ;

- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;

- наличие на изоставени имоти и необработваеми трайни насаждения.

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;

- стартиране процеса на комасация на земеделските земи;

- оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни експерти и фирми;

- 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

- да се подготви и реализира пълна идентификация на собствеността за комасация и рекултивация на земите;

- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

- да се повиши административния капацитет на Община Стражица за управление на земеделските земи.

4. ЯЗОВИРИ

Община Стражица е собственик на 49 бр. поземлени имоти с трайно предназначение на територията „територия, заета от води и водни обекти”, в т.ч. язовири 38 бр., водоеми 7 бр. и рибарници 4 бр. От тях 2 броя язовири са отдадени на концесия, 19 броя язовири – под наем по реда на §12 от ЗИД на Закона за водите (ДВ бр.58/2015г.), 2 бр. водоеми - под наем и 2 бр. рибарници – под наем.

Построени са в средата на миналия век от бившите кооперативни организации, когато е била в ход кампанията за строителство на

хидромелиоративни обекти. Стените на повечето съоръжения са земнонасипни, като по- големите са се използвали предимно за напояване, а тези с по-малки размери са служили за водопой на селскостопанските животни.

След започване на процеса по възстановяване на собствеността върху земеделски земи през 1991 г., голяма част от язовирите изгубват своето икономическо и социално значение, поради което престават да бъдат стопанисвани и ремонтирани, съгласно нормативните изисквания.

С измененията на Закона за водите през 2015 г. се вмениха редица задължения на собствениците на язовири, свързани с осигуряване на техническата и безопасна експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях, включващи назначаване на оператори на язовирите, проектиране и изпълнение на ремонтни работи на стени и преливници, премахване на храстовидна растителност по деретата, изготвяне на технически паспорти, инструкции за експлоатация, програма за технически надзор, аварийни планове и редица други.

След влизане в сила на цитираните изменения, контролния орган - Държавна агенция по метрология и технически надзор (ДАМТН) извърши проверки на техническото и експлоатационно състояние на общинските язовири. В изпълнение на изискванията на Закона за водите се назначиха оператори на язовирните стени, възстановиха се водни, въздушни откоси и корони, осигури се нормалната проводимост на деретата и се изготвиха аварийни планове.

5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Към 30.11.2024 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 2024 година. В процес на изработване е Горскостопански план от 2025 г. до 2034 година.

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.

V. ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. Създаване на условия за устойчиво и ефективно управление на общинската собственост, включва дейности по разработване и приемане от Общински съвет Стражица на Програма за управление на общинската собственост - придобиване, наеми, продажби, замени, вещни права и др.; Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и активни действия за придобиване на имоти с местно значение от държавата; Утвърждаване публично оповестения конкурс и публично оповестения търг с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна формата при разпореждането с общинска собственост; Управление на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично частно партньорство; Отдаване под наем и извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужната общинска собственост; Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на

задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем.

2. Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост, изразяващо се в обявяване в официалния сайт на Община Стражица на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси; Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост с достъп през сайта на Община Стражица; Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър за разпорежданията с общинската собственост достъпен през сайта на общината; Удовлетворяване исканията на граждани и фирми, свързани с придобиване на общинска собственост за привеждане на обекти за производство, търговия и услуги в съответствие с изискванията на ЕС.

3. Разработване програма за изграждане и управлението на общинския жилищен фонд, включваща дейности по учредяване на права за строеж на инвеститори срещу обезщетение за общината; осъществяване на обществен контрол по настаняването в общински жилища; Ефективното управление на общинските жилища, като основа за решаване социалните проблеми на гражданите с ниски доходи.

4. Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския поземлен и горски фонд и стимулиране на инвестиционната активност, включващо определяне на имоти-земеделски земи за предоставяне под аренда с цел стимулиране и разрастване на животновъдството в района и развитие на пчеларството; контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем и аренда за земеделска земя – общинска собственост; предоставяне под наем на обработваеми земеделските земи, мери и пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.

5. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за изграждане, реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др., като за целта ще бъдат проведени обществени обсъждания на предложенията за кандидатстване с проекти по оперативните програми за привличане на средства от европейските фондове, както и създаване на възможности за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Стражица чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативни програми.

V. ИНДИКАТОРИ ЗА МОНИТОРИНГ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Оценките за изпълнението на Стратегията за управлението на общинската собственост, както и използването на съществуващите ресурси предоставят информация за ефективността на провежданите политики. Те се извършват въз основа на индикатори за измерване на ефекта от прилагането на стратегията. Това изисква набор от специфични индикатори при оценка на напредъка в изпълнението на стратегията. Предложените индикатори са количествено измерими и съпоставими и дават информация за преките и непосредствени резултати, създадени при изпълнението на Стратегията.

Индикаторите за успех на тази Стратегия са:

1. Увеличаване на ръста на приходите от наем, права на строеж и ползване, от арендуване, право на ползване и продажба на общински имоти.

2. Придобиване на нови имоти в т.ч. и общински жилища, в собственост на общината чрез предоставяне на терени срещу обезщетение на инвеститори.

3. Увеличаване на броя на общинските имоти, подходящи за удовлетворяване на инвестиционни намерения.

4. Увеличаване процента на използване на земеделски земи, чрез отдаване под наем, право на ползване и аренда.

5. Увеличаване броя на внесените в Общински съвет и приети предложения за дейности свързани с управлението на общинската собственост.

VI. 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 и други алтернативни форми на финансиране.

VII . ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2024г.-2027г. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната

финансова година. Настоящата стратегия е приета с Решение №277/31.01.2025 г. на Общински съвет Стражица.

Илиян Маринов
Председател Общински съвет Стражица