

СТРАТЕГИЯ
ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО
С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА
2015 – 2019 г.

I. Общи положения. Нормативна основа на общинската собственост

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Главиница за периода 2015 - 2019 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл.4, ал.3 от Наредба №3 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на базата на задълбочен анализ на състоянието по управлението и разпореждането на общинската собственост. Тя определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на община Главиница за съответния период.

Регламентирани са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане, извършена е оценка на нуждата на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на дейността на общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и общинския съвет в това направление и ще бъдат намалени възможностите за субективизъм и прояви на корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес от страна на инвеститорите и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти – общинска собственост.

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

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка или по друг начин, определен в закон. Конституцията на Република България от 1991 г. възстановява правото на собственост на общините и разделя общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС). Съгласно разпоредбите на закона, 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.

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.

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи, както и плодовете и приходите от имотите и вещите – публична общинска собственост.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площи, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори;
- общински пасища и мери.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи и гори.

Имотите и вещите - частна общинска собственост могат да бъдат обект на разпореждане чрез продажба, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон.

Имотите и вещите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ 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 временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

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.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват и предмет на стратегията

Настоящата Стратегия определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на Общината за срока на мандата на кмета и общинския съвет. Целите, принципите и приоритетите на стратегията са придобиване на общинска собственост, както и управление и разпореждане с всички имоти и вещи общинска собственост.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост в регулацията на населените места в Община Главиница, това число жилищните имоти, както и поземлените имоти по картите за възстановена собственост на землищата на Общината.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони;
- имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площи, пътища, пазари и други обществени територии).

2. Структура на стратегията

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.
- Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост 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

II. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

- Законосъобразност – общинският съвет и кметът на общината, действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове;
- 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 – взетите решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество да са по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети;
- Състезателност - при разпореждането с общинско имущество след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал. 2 от ЗОС.

2. Основни цели

- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.
- Опазване и подобряване на екологичната среда.
- Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

III. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

Съгласно Главните регистри на общинска собственост в Община Главиница към настоящия момент са съставени 3579 бр. актове за общинска собственост, от които публична - 623броя и частна – 2956 бр. Отписани, след извършени разпoredителни действия са 571 бр. актове.

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.

През изминалите години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана от отдел „Общинска собственост“ и отдел „Устройство на територията“ .

1.НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към настоящият момент в Община Главиница разполага с незастроени общински имоти и с отстъпено право на строеж.

На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.Същите се отдават под наем за една година.

№	НАСЕЛЕНО МЯСТО	У.П.И. №	Квартал	Площ (кв.м)
	Бащино	XVIII, XIX, XX	13	3.100
	Бащино	V	16	0.780
	Бащино	IX	2	1.155
	Бащино	XXIV,XXV, XXVI	13	3.600
	Бащино	XIX,XX,XXI	13	3 300
	Бащино	XII, XIII	13	2.000
	Бащино	I,II,III	13	2.200
	Бащино	II	1 "а"	0.652
	Бащино	XIII,XIV	13	2 058
	Бащино	XIV,XV,XVI,XVII	13	2 500
	Бащино	IX,X	2	2.000
	Бащино	IV, V	4 "а"	3.605
	Бащино	XVIII, IX	8	3.174
	Бащино	XIV,XX,XVI	13	3.000
	Бащино	I,II,III	13	2 200
	Бащино	II,III,IV,V	13	7 000
	Бащино	IX, X	3	1 962
	Бащино	III,IV,V	13	2 400
	Бащино	III	8	1 392
	Бащино	III	8	1.392
	Суходол		14	500
	Суходол	49	8	4 000
	Суходол		8	2 000
	Суходол	XVII	13	750
	Суходол	XVI - 306	19	1 531
	Суходол	I - 275	2	1 400
	Суходол	I - 205	21	1.400
	Суходол	212	7	1.200
	Суходол		6	1 000
	Суходол		18.208	832
	Суходол	VI-209	18	0.500
	Суходол	II-206	21	1 000
	Суходол			0.400
	Суходол			0.900
	Суходол	XIV-193	12	0.967
	Суходол	VIII-75	9	0.460
	Сокол	З.П.	37	0.500
	Сокол	З.П.		0,500
	Сокол	З.П.	20	900

	Сокол	З.П.	38	1.250
	Сокол	З.П.	3	0.250
	Сокол	З.П.	20	1.500
	Сокол	З.П.	20	0.800
	Сокол	З.П.	5	1.000
	Сокол	З.П.	6	2.300
	Сокол	З.П.	6	1.000
	Сокол	З.П.	20	1 000
	Сокол	З.П.	20	1 000
	Сокол	З.П.	6	1 000
	Сокол	З.П.	2	1.000
	Сокол	З.П.	5	1.000
	Сокол	З.П.	11	1.500
	Сокол	З.П.	6	1.000
	Сокол	З.П.	2	1.000
	Сокол	З.П.	34	1.300
	Сокол	З.П.	38	2 550
	Ст. Караджа	I - общ.	20	1 580
	Главиница		1	10.000
	Главиница		1	10.000
	Главиница	III, IV	3	2.000
	Ножарево	XV	20	2 000
	Ножарево	XV	20	2 000
	Ножарево	XV	20	2 000
	Ножарево	XV	20	2 000
	Ножарево	XV	20	2 000
	Ножарево	XV	20	2 000
	Ножарево	XV	20	3 000
	Ножарево	XV	20	3 200
	Ножарево	II,III	21	2 500
	Ножарево	XV	20	3 200
	Ножарево	XV	23	800
	Ножарево	XV	20	1 000
	Ножарево	XV	20	800
	Ножарево	I	20	6.000
	Ножарево	VII,VIII	22	800
	Ножарево		20	2 000
	Ножарево	IX	23	0.300
	Ножарево	IX	23	0.300
	Ножарево	IX	23	0.300
	Ножарево	XVI	23	0.300
	Ножарево	IV,V	22	1 670
	Ножарево	II	189	0.700
	Ножарево	V	18a	1 350
	Ножарево			800
	Ножарево	II,III	189	822
	Ножарево	VIII	18	860
	Ножарево	III	189	792
	Ножарево	VI	189	1.000
	Ножарево	VII	189	400
	Ножарево	XV	2	0.700
	Ножарево	XV	20	2 000

	Ножарево	XV	20	3.000
	Ножарево	IX,XII,XIII	23	3.000
	Подлес		2	6 000
	Подлес	XXIV-37,XXV-37,XIII-38,XX-38,XXI-39,XVII-41,XVIII-40	30	8.000
	Подлес	лозя		10 000
	Подлес	I, II, III, IV	12	6.000
	Подлес	I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII	31	10.000 (11,630)
	Подлес	XIII-12,XVIII,XVI-12,I,II,III,	2,3,32	7000 (5,670)
	Вълкан	XV,XVI	5	1 650
	Вълкан	III-2/2	1	500
	Вълкан	III	2	1 000
	Вълкан	XVII	5	0.800
	Вълкан	XVIII	2,5	7 500
	Вълкан	ЗП	2	300
	Вълкан	II	2	300
	Вълкан	I	2	2 200
	Вълкан	I	2	0.500
	Вълкан	XXIII,XXIV,XXV	6	3 000
	Вълкан	XVI	1	1 000
	Вълкан	XVII,XVIII,XIX	1	3.000
	Вълкан	XVI,XVII	5	850
	Вълкан	IV	2	2 000
	Вълкан	XVII	5	800
	Вълкан	З.П.	1	1 000
	Вълкан	З.П.	1	1 000
	Вълкан	З.П.	1	1 000
	Вълкан	З.П.	1	1 000
	Вълкан	XV	1	1 000
	Вълкан	II	2	1 000
	Вълкан	V	2	1 000
	Вълкан		2	1.000
	Вълкан	XV	1	1.000
	Вълкан	XVIII	253	7.500
	Вълкан	XX	1	1.000
	Вълкан	VII	2	1.000
	Вълкан	I	1	1.000
	Вълкан	II,III	2	2 400
	Вълкан	XIX	5	0.800
	Листец			919
	Листец			1 488
	Коларово	VIII	29	1 300
	Коларово	V, VII	28	3 763
	Коларово	XIII, XV - VI, VII	16, 19	4 504
	Коларово	I	10	1 700
	Коларово	VIII	8	2 300
	Коларово	III,IV,V	16	2 764
	Коларово	VII,X	1	2 500

	Коларово	I, II, III, XIII	1	5.000
	Коларово	I, II, XVII	5	2.500
	Коларово	XI	3	1.120
	Коларово	XVII	5	1 000
	Коларово	XIII, XIV, XV	5	4 500
	Коларово	I, II	3	3.300
	Коларово	XVI	5	0.990
	Коларово	VIII, IX, X	1	2 000
	Коларово	I, II, III	1	2 500
	Коларово	I, II	5	1.600
	Зафирово	VI, III, V	39	10.000
	Зафирово	635	39	2 500
	Зафирово	VI-IX	2	5 000
	Зафирово		2	5 000
	Зафирово	XIII-80	8	6 000
	Зафирово	XIII-81	8	6 000
	Зафирово	XXI	1	6 000
	Зафирово	XXI	1	6 000
	Зафирово	XXI	1	6 000
	Зафирово	VI-IX	2	10 000
	Зафирово	VI-IX	2	10 000
	Зафирово	V-III	2	10 000
	Зафирово	V-III	2	10 000
	Зафирово	V-III	2	10 000
	Зафирово			7 000
	Зафирово	III-610	59	1 000
	Зафирово	I-329	25	1 150
	Зафирово	365	39	2 500
	Зафирово	XIII-80	8	6 000
	Зафирово	XIII-80	8	6 000
	Зафирово	XXI	1	6 000
	Зафирово	XXI	1	6 000
	Зафирово	XXI	1	6 000
	Зафирово	VI-IX	2	10 000
	Зафирово	VI-IX	2	17.000
	Зафирово	V-III	2	10.000
	Зафирово	V-III	2	10.000
	Зафирово	VI-IX	2	10.000
	Косара	IV-15	15	0.740
	Косара	II-9, III-9, XIV-8	3	3.125
	Косара	I-9, XIII-8	3	2.864
	Д. Ряхово		22	2 000
	Д. Ряхово	219	17	8 000
	Д. Ряхово	XV	22	5 000
	Д. Ряхово	XV	22	4 000
	Д. Ряхово	XV	22	10 000
	Д. Ряхово	XV	22	10 000
	Д. Ряхово	XV	22	9 000
	Д. Ряхово	XV	22	8 000
	Д. Ряхово	XV	22	10 000
	Д. Ряхово	XV	22	10 000

	Д. Ряхово	XV	22	10 000
	Д. Ряхово	XV	22	10 000
	Д. Ряхово	XV	22	10 000
	Д. Ряхово	XV	22	10 000
	Дичево	З.П.		1 000
	Дичево	З.П.		1 000
	Дичево	З.П.		500
	Дичево	З.П.		1 000
	Дичево	З.П.		2 000
	Дичево	З.П.		2 000
	Дичево	З.П.		500
	Дичево	З.П.		1 000
	Дичево	З.П.		500
	Дичево	З.П.		2 000
	Дичево	З.П.		2 000
	Дичево	З.П.		1 000
	Дичево	IV -45,VII-47,X-15	3	6 000
	Дичево	З.П.		1 000
	Дичево	З.П.		500
	Дичево	З.П.		2 000
	Дичево	З.П.		500
	Дичево	З.П.		1 500
	Дичево	З.П.		500
	Дичево	З.П.		1 000
	Дичево	З.П.		500
	Дичево	З.П.		2 500
	Дичево	З.П.		1 000
	М.Преславец	V-268	52	0.500
	Богданци	178	7	9 000
	Богданци	178	7	9 000
	Богданци	178	7	9 000
	Богданци	264	24	1 000
	Богданци	39	6	6000
	Богданци	39	6	6000
	Богданци	39	6	6000
	Богданци	39	6	6000
	Богданци	39	6	9000
	Богданци	39	6	7 000
	Богданци	257	23	1.000
	Богданци	39	6	6 000
	Богданци	257	23	2 000
	Богданци	178	9	1 000
	Богданци	264	24	1.000
	Богданци	28	25	1 000
	Богданци	178	9	0.700
	Осен	III	11	0.500
	Осен	166		3 028
	Осен	73		2 028
	Осен		12	500
	Осен	229		1,500

	Осен	V	12	0.500
	Осен	X-300	19	2 119
	Осен		116	3 028
	Осен		200	0,651
	Осен	X-301	19	759
	Осен		27	10 012
	Осен	III	11	0.500
	Осен	IV	12	0.500
	Зебил	I-VII-I	2	4.000
	Черногор	В района на ОУ - № 501		17 000
	Черногор	В района на ОУ - № 502		17 000
	Зарица	VIII	16	3.520
	Зарица	XIX	17	3.098
	Зарица	XXII,XXII	16	3 524
	Зарица	XXII,XXII	16	3 524
	Зарица	II	14	1 876
	Зарица	XXVII	16	1.809
	Зарица	XVIII	16	1 705
	Зарица	XIX	17	3 098
	Зарица	XXVI,XXV	16	3.956
	Зарица	XI - игрище	7	1 700
	Зарица	XVI	17	1 860
	Зарица	II	14	1.876
	Зарица	стадион	2	2.000
	Зарица	VI,VII	2	3 741
	Зарица	XXX	16	1.440
	Зарица	XIX	16	2.170
	Зарица	XXVIII	16	1 650
	Зарица	XXIV	16	1 782
	Зарица	XVIII	16	1.705
	Зарица	XXIX	16	1 480
	Зарица	VII,V,XII,III	16	6050
	Зарица	XXI	16	1.574
	Зарица	XXIV	16	1 782
	Зарица	XXX	16	1 440
	Зарица	XVI	17	1.860
	Зарица	XXXII,XXXIII	16	2.650
	Зарица	VIII	8	5.052
	Зарица	IX	1	2.190
	Зарица	XXXI	16	1.653
	Звенимир	З.П.	5 ст.план	4 000
	Звенимир	II-6	1	1.470
	Звенимир	II-6	1	1
	Звенимир	I	1	1 020
	Звенимир	III-110	26	1 188
	Звенимир	I-10	4	2.260
	Звенимир	III-56	18	1.200
	Звенимир	X-84	23	1.750
	Звенимир	I-общ.	1	1 020

Звенимир	XI-84	23	1 740
Звенимир	III-56	18	1 200
Звенимир	II-12	4	0.250
Звенимир	IV-6	1	0.880
Звенимир	XX	23	1.700
Калугерене			1.500
Калугерене			1,000
Калугерене		18	2 000
Калугерене		18	5 000
Калугерене		18	4 000
Калугерене	XX-153	3	1 580
Калугерене		18	4 000
Падина	част от 3.П.	1	2 000
Падина	IX-11	8	1.050
Падина	119	9	3 000
Падина	119	9	5 000
Падина	119	9	2 000
Падина	119	9	5 000
Падина	119	9	5 000
Падина	119	9	5 000
Падина	119	9	3 000
Падина	119	9	3 000
Падина	VI-9	8	1.500
Падина	I-74, II-74	13	2.430
Падина	14 от 3. П.	1	2 000
Падина	част от 119	9	2 000
Падина	119	9	2 000
Падина	част от 119	9	2 500
Падина	XIII-109, 110	8	1.025
Падина	VIII	6	0.500

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, жилища и др.

За незастроените имоти в повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започнала проучване и актуване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

Имотите, които са в територията на града 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.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- липса на интерес към маломерни и обременени в съсобственост имоти в регулационните граници на града и населените места в общината.

Плюсове и възможности

- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;

- при определен интерес към терени, отредени за жилищно строителство съгласно предвижданията на действащия застроителен и регулационен план – разпореждане с имотите и допълнително обезщетение на Общината с определен брой жилища.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се изследва потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план (ОГП);
- да се оптимизира и усъвършенства кадровия и административен потенциал чрез допълнителни специализирани обучения и участие в семинари.

ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към настоящия момент в Общината застроените нежилищни имоти според вида и начина на ползване са представени в Таблица №1.

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване				
		Отдадени под наем, бр.	Право на ползване, бр.	За безвъзмездно ползване, бр.	Свободни, бр.	Общо, бр.
1.	Сгради	47	-	84	26	157
2.	Части от сгради	3	-	-	8	11
3.	Гаражи		-	-	3	3
Общо:		50		84	37	171

В общински имоти са настанени общинските структури на държавни институции – Дирекция по заетостта , Дирекция „Социално подпомагане” , Общинска служба „Земеделие” , Районно управление „Пожарна безопасност и спасяване”, и др., които по закон не заплащат наеми.

Към настоящия момент действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти частна общинска собственост са разпределени по предназначение съгласно Таблица № 2.

№ по ред	Предназначение		Брой договори
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.		28
2.	Клубни	Политически партии	2
3.	помещения	Неправителствени организации	3

4.	Лекари и други дейности, подпомагащи здравното обслужване на населението	18
5.	Гаражи	0
Общо:		51

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Анализирайки състоянието на застроените нежилни имоти общинска собственост в гр. Главиница се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- поддръжката на спортните имоти, в това число амортизираната база, средствата за ток, газ и други консумативи с всяка изминала година става по-трудна;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица, като част са в масивни сгради;
- остър недостиг на помещения за отдаване под наем (в рамките на гр.

Главиница) на сдружения, фондации, дружества и др. организации, поради ограничените възможности на общината.

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината, изкупуване на частта на собствениците или замяна;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се извърши обследване на сградите и се установи необходимостта от ремонт (изолация на покриви, боядисване, ВиК и ел. инсталации и др.);
- 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 програми за осигуряване на средства по еврофондовете за подобряване състоянието на сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем или ползване.

ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2015 г. жилищния фонд на Община Главиница се състои от 28бр. апартаменти и една къща, от които:

- Жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди” - 9 бр.;
- Водостъпни жилища - 9 бр.;
- Резервни жилища - 11 бр.

1. Жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди.

№	АОС	Адрес	Вид на жилището
---	-----	-------	-----------------

по ред			
1	537/18.02.2003г.	гр.Главиница, ул.6-ти Септември №4, ет.1, ап.3	двустаен
2	537/18.02.2003г.	гр.Главиница, ул.6-ти Септември №4, ет.2, ап.5	двустаен
3	164/09.02.2001г.	гр.Главиница, ул.Оборище №58, ет.2, ап.4	Боксониера
4	165/09.02.2001г.	гр.Главиница, ул.Оборище №60, ет.3, ап.6	гарсониера
5	165/09.02.2001г.	гр.Главиница, ул.Оборище №60, ет.3, ап.8	боксониера
6	148/06.06.2000г.	с.Зафирово, сграда „Здравна служба“, ет.2	Гарсонира
7	148/06.06.2000г.	с.Зафирово, сграда „Здравна служба“, ет.3	Гарсониера
8	149/06.06.2000г.	с.Стефан Караджа, сграда „Здравна служба“	Гарсониера
9	149/06.06.2000г.	с.Стефан Караджа, сграда „Здравна служба“	Гарсониера

2. Ведомствени жилища

№ по ред	АОС	Адрес	Вид на жилището
1	537/18.02.2003г.	гр.Главиница, ул.6-ти Септември №4, ет.1, ап.1	Тристаен
2	537/18.02.2003г.	гр.Главиница, ул.6-ти Септември №4, ет.1, ап.2	Двустаен
	537/18.02.2003г.	гр.Главиница, ул.6-ти Септември №4, ет.2, ап.6	Двустаен
3	537/18.02.2003г.	гр.Главиница, ул.6-ти Септември №4, ет.3, ап.8	Двустаен
4	537/18.02.2003г.	гр.Главиница, ул.6-ти Септември №4, ет.3, ап.9	Двустаен
5	164/09.02.2001г.	гр.Главиница, ул.Оборище №58, ет.2, ап.1	Двустаен
6	164/09.02.2001г.	гр.Главиница, ул.Оборище №58, ет.3, ап.6	Гарсониера
7	165/09.02.2001г.	гр.Главиница, ул.Оборище №60, ет.2, ап.1	Гарсониера
8	165/09.02.2001г.	гр.Главиница, ул.Оборище №60, ет.2, ап.4	Боксониера
9	165/09.02.2001г.	гр.Главиница, ул.Оборище №60, ет.4, ап.10	Гарсониера

5. Резервни.

№ по ред	АОС	Адрес	Вид на жилището
1	165/09.02.2001г.	гр.Главиница, ул.Оборище №60, ет.4, ап.12	Боксониера
2	2282/29.11.2010г.	Гр.Главиница, ул.“Оборище“ №45, ет.2, № 15031.501.1050.1.9	Тристаен
3	2281/29.11.2010г.	Гр.Главиница, ул.“Оборище“ №45, ет.2, № 15031.501.1050.1.8	Двустаен
4	2280/29.11.2010г.	гр.Главиница, ул.“Оборище“ №45, ет.2, № 15031.501.1050.1.7	Тристаен

5	1598/25.04.2005г.	Гр.Главинизца, ул.“Силистра“ №32	Гарсониера
6	1598/25.04.2005г	Гр.Главинизца, ул.“Силистра“ №32	Гарсониера
7	1598/25.04.2005г	Гр.Главинизца, ул.“Силистра“ №32	Боксониера
8	1598/25.04.2005г	Гр.Главинизца, ул.“Силистра“ №32	Боксониера
9	1598/25.04.2005г	Гр.Главинизца, ул.“Силистра“ №32	гарсониера
10	22/20.04.2001г.	Жилищна сграда в с.Богданци	Къща
11	2179/20.02.2009г.	с.Черногор жил.бл.17 вх.В	Двустайно

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми не са достатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата необходима за ремонти и поддръжка.

Има общински жилища, които са в сгради, съсобственост между общината и физически лица. Тази съсобственост създава трудности при тяхното управление и поддръжка.

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.

Плюсове и възможности

- продажба на жилища на наематели настанени в тях;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентово съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;
- при необходимост да се извършват продажби на жилищни сгради със траен чрез публичен търг;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината, изкупуване частта на собствениците или чрез замяна;
- увеличаване на жилищния фонд с изграждане на къщи за социално слаби групи от население по програми, със средства от еврофондове и други финансови инструменти.

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Към настоящият момент Община Главиница разполага със земеделска земя – общинска собственост в размер на 41673 дка, в т.ч. с НТП: Лозе- **309,378дка**; с НТП: нива-**7368,552, с НТП:**

нива (до 10дка)-1035,339дка; с НТП: Трайни насаждения- 5304,888дка; с НТП: ерозирани- 2019,105дка; с НТП:пасища, мери-28635,666дка.

Земеделски земи с начин на трайно ползване (НТП), пасище, мера - публична общинска собственост е разпределена по землища на територията на община Главиница.

В землището на Общината има 2019дка земеделска площ с НТП „Ерозирана нива”. Крайно не атрактивни имоти. Управленската ни стратегия цели отдаването им под наем на по- ниски, дори символични цени, за да бъдат стопанисвани и предпазени от занемаряване. Цените за наем се определят от общинския съвет.

Друг важен сегмент на Общинския поземлен фонд са земеделските имоти с НТП „Пасище,мера” – 28635,66дка площ. Стопанисването на тези имоти е предоставено с решение на Общински съвет-гр.Главиница на Общинско предприятие „Общински имоти и комунална дейност”.

Земеделски имоти с НТП „Трайни насаждения”, които представляват – 5304,88дка са отдадени по наем за определен срок. Имоти, в които насажденията са бракувани и не могат да се възстановят, се промени начина им на трайно ползване от „Трайни насаждения” в „Ниви”.

№	Землище	Общинска частна собственост					Общинска публична собственост
		Лозя	НТП "Нива"	НТП "Нива" до 10 дка	НТП "Трайни насаждения"	НТП "Ерозирани"	НТП "Пасища, мери"
1	гр.Главиница	76,049	1607,397	54,908	491,007	1531,08	2045,5
2	с.Подлес	8,523	133,568	14,84	0	2,47	435,654
3	с.Калугерене	6,71	11,115	53,826	49,01	0	634,297
4	с.Ножарево	4,17	270,882	24,394	103	0	526,596
5	с.Падина	4,156	20	40	601,408	7,9	360,946
6	с.Ст.Караджа	44,805	1411,248	70,129	988,941	11,86	1366,17
7	с.Осен	0	72,75	66,33	45,063	26,3	1668,483
8	с.Черногор	19	877,875	40,5	0	0,78	2019,8
9	с.Звенимир	0	72,3	72,2	25,55	12,335	1056,9
10	с.Зебил	1,42	14,8	19	0	0	481,8
11	с.Листец	0	20,95	23,4	736,8	0	565,95
12	с.Вълкан	2,926	16,82	12,566	0,649	0	149,8
13	с.Зарица	0	62,988	12,8	0	0	739,8
14	с.Сокол	27,9	410,4	8,64	272,4	0	1188,6
15	с.Дичево	12,5	137,3	30,3	218,5	0	910,99
16	с.Суходол	4,019	89,5	56,45	551,77	0	998,45
17	с.Бащино	0	117,2	102	239,02	0	1273,13

18	с.Зафирово	36,5	277,118	47,5	170,8	3,7	2062,9
19	с.Богданци	32,7	689,7	78,05	281,7	100,3	1470,8
20	с.Косара	0	251,8	63,6	0	57	502,3
21	с.М.Преславец	9,8	328,996	8,806	27,8	182,9	3268,5
22	с.Д.Ряхово	0	191,4	84,8	65,4	27,68	3343,4
23	с.Коларово	18,2	282,445	50,3	436,07	54,8	1564,9
	<u>ОБЩО:</u>	309,378	7368,552	1035,339	5304,888	2019,105	28635,666

С измененията и допълненията на ЗСПЗЗ (обн. ДВ бр. 14 от 20.02.2015 год.) разпоредбите, уреждащи отдаването под наем или аренда на пасищата, мерите и ливадите – общинска собственост ще бъдат уредени в нова наредба а за ползване на мерите и пасищата на територията на общината.

С изменението на нормативната база е променен редът и начина по-който се отдават под наем или аренда пасищата, мерите на собствениците или ползвателите на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Главиница в т.ч. по чл. 19, ал. 1 не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние.

Съставянето на актове за общинска собственост на земеделските имоти е предшествано от действия по:

- изготвяне на актуална скица на имота с отразяване на действителния начин на трайно ползване;
- изготвяне на данъчна оценка;
- вписване в службата по вписвания.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви, финансов и организационно-технически ресурс.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи, дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него.

Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

ВОДНИ ОБЕКТИ

Община Главиница е собственик на водни площи (язовири и водоеми) останали от бившите ТКЗС или с признато право на собственост с решения на поземлена комисия – Главиница. Всичките водни обекти са актувани с актове за общинска собственост. Водните обекти – публична общинска собственост на Общината и управлението с тях е посочено в таблица.

№ по ред	Воден обект , № на имота, местност, землище на нас. място, ЕКАТТЕ	Площ обем дълж.на язов.стена осн.изпускател	Начин на отдаване договор срок	Начин на хранване на водния обект	Забележка
1	с.Дичево, местност "Водоем" поз. имот №090117 ; ЕКАТТЕ 21230	площ -103,148дка обем:150хил.м3	концесия 15год.	дере	

		дълж.на стена -120м. осн.изпуск.-ф 300	12.7.2004		
2	с.Дичево, местност "Водоем" поз. имот №080085; ЕКАТТЕ 21230	площ-5,899дка	неотаден	дере	
3	с.Дичево, местност "Водоем" поз. имот №080086; ЕКАТТЕ 21230	площ-10,775дка	неотаден	дере	
4	с.Зафирово,местн."Юкя", поз.имот №001090; ЕКАТТЕ 30337	площ-119,042дка обем-420хил.м3 осн.изпуск.-ф 350 дълж.на стена -167м.	концесия 15год. 12.7.2004	дере	
5	с.Суходол, местност "Язовир",поз. имот.№060214; ЕКАТТЕ70336	площ-98,396дка обем-50хил.м3 дълж.на стена-120м осн.изпуск.-ф250	концесия 15год. 13.4.2004	дере	
6	с.Бащино,местност "Водоем",поз. имот №060252;ЕКАТТЕ 03017	площ-12,200дка обем-60хил.м3 дълж.на стена-191м осн.изпуск.-ф 200	наем 10год. 18.10.2011	дере	
7	с.Зафирово, мастн."Челаркосу" поз.имот №001047; ЕКАТТ 30337	площ-59,698дка обем-140хил.м3 дълж.на стена-120м осн.изпуск.-ф 250	концесия 15год. 1.8.2008	дере	
8	с.Зафирово,местн."Богдански блок поз.имот.№001056;ЕКАТТЕ 30337	площ-65,464дка обем-80хил.м3 дълж.на стена-110м осн.изпуск-ф 250	концесия 15год. 12.7.2004	дере	
9	с.Зафирово,местн."Амзова курия" поз.имот.№001049;ЕКАТТЕ 30337	площ-76,570дка обем-70хил.м3 дълж.на стена-220м осн.изпуск.-ф 300	концесия 15год. 7.7.1905	дере	
10	с.Косара, поз.имот №000028 ЕКАТТЕ 38707	площ -18,819дка	ползаване 10год. 1.4.2008	дере	
11	с.Косара ,местн."Екин панаръ" поз.имот №000043; ЕКАТТЕ 38707	площ-40,403дка обем-50хил.м3 дълж.на стена-112м осн.изпуск.-ф 150	неотаден	дере	
12	с.Черногор,местн."Около гората" поз.имот №00513;ЕКАТТЕ 81075	площ-16,496дка заблатен	неотаден	дере	
13	с.Черногор, местн."Около гората" поз.имот №520;ЕКАТТЕ 81075	площ-21.968дка	неотдаден	дере	
14	с.Черногор,местн."Пирамидата" поз.имот №000522; ЕКАТТЕ 81075	площ-30,387дка	концесия 15год. 13.4.2004	дере	
15	с.Сокол,местн."Пътя Зафирово" поз.имот №001076; ЕКАТТЕ 67828	площ-62,328дка обем-150хил.м3 дълж.на стена-120м осн.изпуск.-ф 250	концесия 15год. 31.5.2004	дере	
16	с.Сокол,местн."Пътя Зафирово" поз.имот №001077; ЕКАТТЕ 67828	площ-37,960дка обем-80хил.м3	концесия 15	дере	

		далж.на стена-70м осн.изпуск.-ф 250	12.7.2004		
17	с.Сокол, местн."Юкя", поз.имот №001091; ЕКАТТЕ 30337	площ - 14дка	неотдаден	дере	
18	гр.Главиница,местн."Землище на гр.Главиница,поз.имот №028034 ЕКАТТЕ 15031	площ -12,707дка			ПСОВ
19	гр.Главиница,местн."Коджа екинлик" поз.имот №028097 ЕКАТТЕ 15031	площ -18,529	неотдаден	дере	
20	с.Осен , местност "Край село" имот №019012, ЕКАТТЕ 54078	площ - 5.572		дере	
21	с.Суходол, местност "Мера" поз.имот №050114, ЕКАТТЕ 70336 АОС №2253/14.07.2010г.	площ - 25 377кв.м.			
22	с.Звенимир , местност "Водоем" поз.имот №060201, ЕКАТТЕ 30507 АОС №16/131 от 08.02.1999г.	площ - 10 450кв.м.			
23	с.Звенимир, местност "Водоем" поз.имот №060202, ЕКАТТЕ 30507 АОС №17/132 от 02.08.1999г.	площ- 2834кв.м.			
24	с.Ножарево , местност "Водоем" поз.имот №040020, ЕКАТТЕ 52338 АОС №2252/14.07.2010г.	площ - 63478кв.м.			
25	с.Звенимир , местност "Мера" ЕКАТТЕ 30507, поз.имот №060054 АОС №1782/14.04.2006г. СОНДАЖЕН КЛАДЕНЕЦ	ПЛОЩ - 3000КВ.М СТРАДА ПЛОЩ - 63КВ.М.			
26	гр.Главиница, местност "З-ще Г-ца ЕКАТТЕ 15031, П.И. 15031.1.202 АОП №3052/03.10.2012г.	площ 2 052кв.м.	дог. Наем 01.11.2013г. 5год	от чешма	
27	с.Стефан Караджа, местност "чанак чалар кулака" ЕКАТТЕ 69184 Имот № 099031 АОС №3159/02.06.2014г.	площ 8799кв.м.	неотдаден		

ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ В ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ

Площта на поземлените имоти, собственост на община Главиница, които следва да се използват, съгласно Закона за горите възлиза на **2293** дка. Същите попадат в териториалния обхват на дейността на ТП ДГС „Тутракан“ и ТП ДЛС „Каракуз“, съгласно извършена инвентаризация.

Землище	Площ на ОГТ по Землища /ха/	Землище	Площ на ОГТ по Землища /ха/
В Района на ТП ДГС- Тутракан		В района на ТП ДЛС-Каракуз	
с.Богданци	567,8	гр.Главиница	206,2
с.Дичево	20,5	с.Бащино	17,8
с.Долно Ряхово	15,2	с.Зарица	4,9
с.Зафирово	16,0	с.Звенимир	0,3
с.Коларово	208,2	с.Листец	73,7
с.Малък Преславец	619,1	с.Осен	76,7
с.Сокол	11,6	с.Падина	56,5
с.Суходол	25,0	с.Подлес	12,5
с.Черногор	313,9	с.Стефан Караджа	47,1
ОБЩО	1797,3	ОБЩО	495,7

Съгласно Закона за горите и чл.8 от Наредбата за устройство на горите и земите от горските територии и ловно стопанските райони в Република България /Наредба №6/05.2004г./ към настоящия момент се изработва горскостопански план на горските територии, собственост на Община Главиница. В него са посочени основните насоки за организация на горските площи, за проектиране на лесовъдските мероприятия, за установяване на дървесните запаси и определяне размера на годишното ползване от възобновителни, отгледни и други сечи, както и всички дейности, които ще се извършват за правилното стопанисване на общинските гори.

Анализирайки състоянието и управлението на земеделските земи, водните обекти и горите и земите в горския фонд през годините се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- не приключил процес на идентификация и актуване по землища на всички общинските имоти;
- малки приходи от наемни договори на маломерни имоти;
- наличието голям брой маломерни имоти;
- законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери);
- недостатъчен инвестиционен интерес към свободните водни обекти;
- недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд.

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление на земеделските имоти;
- актуване на нови имоти;
- предприемане действия за комасация на земеделските земи ;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;
- отдаването под наем или концесия на водните обекти и адекватна грижа към поддръжката им;

- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за управление на земеделските земи от ОПФ, даваща възможност за идентификация и комасация на останалите маломерни имоти;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен интерес.
- да се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси, за добитата дървесина от земеделски земи по ЗСПЗЗ.

IV. Стратегическа цел, приоритети и мерки за управление и развитие на общинската собственост на Община Главиница

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.

Специфична цел 1: Подобряване на ефективността при използване на ресурсите – имоти, общинска собственост.

Специфична цел 2: Подобряване на състоянието и модернизация на обектите, общинска собственост.

Специфична цел 3: Оптимизиране на броя на имотите, общинска собственост в съответствие с административно-социалната политика на Община Главиница.

Специфична цел 4: Постигане на по-висока степен на задоволяване на реалните обществени нужди и интереси, свързани с общинските имоти.

ПРИОРИТЕТИ:

Приоритет 1: Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост.

Приоритет 2: Търсене на възможности за образуване на нови урегулирани поземлени имоти за задоволяване нуждите на общината. Активни действия за придобиване в собственост на имоти с местно значение от държавата.

Приоритет 3: Ремонта на общинския жилищен фонд.

Приоритет 4: Привличане на значителни средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности и отдиха.

Приоритет 5: Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.

Приоритет 6: Последователно и неотложно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или друго разпореждане с общинска собственост.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си в периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на Годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.