ОБЩИНА ГЛАВИНИЦА

ОБЛАСТ СИЛИСТРА

СТРАТЕГИЯ

за

УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ГЛАВИНИЦА

мандат 2023г. - 2027г.

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Главиница за периода 2023 – 2027 година е разработена в съответствие на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост на базата на анализ на състоянието по управлението и разпореждането с общинска собственост.

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано от нормативните изисквания, като основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, отчитане на настъпилите промени и отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработване на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстване за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

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

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности.

II. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Придобиването, управлението и разпореждането с имущество – собственост на Община Главиница се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредбата № 3 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост на ОбС-гр. Главиница, Наредбата № 22 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища – общинска собственост, както и на останалите законови и подзаконови и вътрешни нормативни актове.

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие със стратегии и програми на общината в различни направления – образование, социални дейности, спорт и младежки дейности.

1. **Основни цели:**

Настоящата стратегия си поставя следните цели:

- Да се анализира състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното придобиване, управление и разпореждане, както и да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши в това отношение.
- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм.
- Опазване и подобряване на околната среда.
- Пълно идентифициране на общинската собственост
- Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите в общинския бюджет.
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.
- Очертаване на последващи действия за успешно реализиране на стратегията в бъдеще чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост.

2.1. Законосъобразност.

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и населени места действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни

актове. Действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост се извършват по реда, предвидени в закона и наредбите на Общински съвет - Главиница.

2.2. Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите следят приоритетно за защита на обществения интерес. Имотите и вещите – общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

2.3. Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност и 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.

2.4. Публичност

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

2.5. Състезателност

Управлението и разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определен в Наредба № 3 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост на Общински съвет - гр. Главиница.

2.6. Плановост

Управлението и разпореждането с общински имоти се извършва въз основа на мандатна стратегия за управление на общинската собственост и годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приета от Общински съвет по предложение на кмета на общината.

2.7. Отчетност

Ежегодно се предоставя информация за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез предвидените от закона отчети и чрез съставянето и поддържането на публични регистри.

3. Приоритети

Основните приоритети в работата на общинската администрация по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество са:

- Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.
- Максимална идентификация и актуване на обектите – общинска собственост.
- Привличане на средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти – общинска собственост.
- Усъвършенстване на информационната система по актуване, регистриране и управление на общинската собственост.

III. ПЛАНИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Процесът по управление на собствеността се състои от три под-процеса:

- Планиране на дейността по управление на собствеността, включващ създаването на стратегии и планове за управление на общинската собственост;
- Изпълнение на планираните мерки и дейност по управление на собствеността;
- Отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

Решенията за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост следва да бъдат обвързани със стратегически планове за нови и подобрени услуги и вземани въз основа на анализ и актуални данни за реда и състоянието на общинската собственост.

Ефективното планиране при управлението на собствеността е функция от навременното извършване на прецизен анализ на нуждите на местната общност от предоставяне на услуги. Значението на взаимовръзката «нужда от услуги – нужда от собственост» ясно се проявява както при реализирането на нови услуги, така и при закриване на такива, нуждата от които е отпаднала.

Установяването на нуждите от услуги и извършването на оценка на качеството и обхвата на предоставените услуги е основно предизвикателство пред планирането на дейността по управление на собствеността в общината.

Мерки за оптимизиране на процеса по планиране на управлението на собствеността:

- Осигуряване на връзка между управлението на собствеността и изпълнението на стратегически документи на управлението, насочени към постигането на определен обхват, вид и качество на публичните услуги;
- Извършване на оценка на ефективността и ефикасността на използване на собствеността на общината, като анализира финансовите резултати – приходи и разходи от управлението на собствеността;
- Разработване на проекти на годишни планове за управление и разпореждане с общински имоти на база анализите и идентифицираните нужди, свързани с общинската собственост;
- Финализиране на процеса по изготвяне на технически паспорти на общинските сгради, съгласно изискванията на Закона за устройство на територията и Наредба № 5 от 28.12.2006 г. на Министерство на регионалното развитие и благоустройство. Техническите паспорти следва да обхващат основните характеристики на обектите, мерките за поддържане на строежите и сроковете за извършване на ремонти, указания и инструкции за безопасна експлоатация, включително и енергийни паспорти, съгласно изискванията на чл. 20 от Закона за енергийната ефективност.
- Разработване на мерки за обследване на общинските сгради за енергийна ефективност с цел установяване нивото на потребление на енергия и определяне на специфични възможности за намаляване на бюджетните разходи за енергийно потребление.

Изпълнение на дейността по управление на общинската собственост

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост е свързано с избора и прилагането на позволените от правната рамка способи за придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Ключово условие за ефективното изпълнение на политиката за управление на общинската собственост е имотите да бъдат класифицирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

- Според предназначението им:

- имоти, които се използват за административни нужди (сградите на общинската администрация и кметства);

- имоти, използвани за предоставяне на публични услуги (образователни, социални, културни, спортни и др.);

- имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, които могат да се отдават под наем, за ползване или с тях да се извършват разпоредителни сделки – т.н. «свободни имоти»;

○ Според потенциалните възможности за управлението на имотите:

- общински имоти за разпореждане;

- общински имоти, които общината трябва да запази за свои нужди;

- общински имоти, които общината трябва да подобри (ремонтира, реконструира, санира);

- имоти, които общината трябва да придобие от трети лица;

При имотите за административни нужди целта на управлението на общинската собственост е оптимизиране на оперативните разходи, повишаване ефективността на разходите за поддръжка на имотите и капиталовите разходи.

При имотите, използвани за предоставяне на услуги и изпълняване на проекти с важно социално значение, целта при управлението на общинската собственост е постигане на заложените в стратегическите документи на общината нива на обхват, вид и качество на предоставените услуги, оптимизиране на оперативните разходи и повишаване на ефективността на разходите за поддръжка и капиталовите инвестиции в имотите.

При имотите, които могат да се отдават под наем, за ползване, или с тях да се извършват разпоредителни сделки целта е максимизиране на финансовите резултати – увеличаване на генерираните от имотите приходи в бюджета, чрез използване на пазарни подходи за постигане на висока доходност при управлението им.

Нивото на реализиране на тези цели ежегодно се представя в отчет за резултатите от управлението на общинската собственост по видове и категории обекти, изготвян във връзка с чл. 66а от Закона за общинската собственост.

Общински съвет Главиница в изпълнение на Закона за общинската собственост и настоящата стратегия е задължен ежегодно да приема по предложение на кмета на общината годишна програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, която съдържа описание на имотите, които общината ще предложи за отдаване под наем, за продажба, за учредяване на ограничени вещни права или за учредяване на концесия, описание на имотите, които общината планира да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване.

Разработването на годишната програма изисква изготвянето на финансово-икономически анализ, обосноваващ целесъобразността при избора на един или друг подход (продажба, отдаване под наем, учредяване право на ползване, концесия). Тя се приема от Общинския съвет до приемането на бюджета на общината и може да се актуализира през текущата година.

Разглеждането на общинската собственост като инструмент за предоставяне на публични услуги, постигане на целите на градоустройственото планиране и повишаване на приходите за общинския бюджет, изисква прилагането на интегриран подход при управлението на собствеността.

IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Главиница има съставени 4875 акта за общинска собственост. Отписани, след

извършване на разпоредителни действия, са 9 акта. Действащи са 3453 акта за имоти общинска собственост.

Структурирана по вид и предназначение на имотите общинската собственост е посочена в Таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти в регулацията на населените места /терени/	189
2.	Застроени имоти - сгради - части от сгради	51
3	Детски градини и ясли /действащи/	6
4	Училища /действащи/	2
5	Здравни заведения	6
6	Културни институции /читалища/	22
7	Сгради /части от сгради и пристройки/ на кметства	23
8	Жилищни имоти	27
9	Спортни имоти	12
10.	Язовири, водоеми, други водни площи	15
	Дървопроизводителни гори, гори и храсти в земеделска земя и други залесени територии	70
11.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	2000
	Общо:	**2423**

За улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са също част от публичната общинска собственост не се съставят актове за общинска собственост съгласно чл. 56, ал. 2 от ЗОС.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ /ТЕРЕНИ/

Към края на 2023 г. в Община Главиница има съставени 108 акта за общинска собственост за незастроени имоти. Преобладаващият брой имоти са с площ над 1000 кв.м. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение и друг селищен терен. Същите се отдават под наем за една година. Приходите, които са постъпили през 2023 г. от тези имоти са 44 164,10 лв./четиридесет и четири хиляди сто шестдесет и четири и 10 ст. лв./

Имотите, които са в територията на населените места са малки, разпокъсани, често обременени със сгради, 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:

- липса на сериозен интерес за наемане;
- някои от тях се ползват без правно основание за земеделски нужди;

- с влизането в сила на кадастралната карта за налага актуализация на старите актове, което поради бавния процес на геодезично заснемане и отразяване на корекциите на имотите в кадастралната карта и кадастралните регистри забавя възможността за разпореждане;

***Плюсове и възможности*:**

- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- възможност за увеличаване на приходите от отдаване под наем с минимум 10 000лв. /десет хиляди лв./ за всяка година.
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи свързани с постигането на горепосочените цели:

- да се ускори процеса по актуване на общинските имоти в съответствие с Кадастралната карта в районите, където същата е влязла в сила;
- да се съобразява управлението или разпореждането с предвижданията на Общия устройствен план (ОУП);
- да се търсят възможности чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени.

2.ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към настоящия момент Община – Главиница е собственик на 183 сгради, 26-8 части от сгради.

Начинът на ползване и видът на имотите е представен в Таблица №2:

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване		
		Отдадени под наем, бр.	За безвъзмездно право на ползване, бр.	За безвъзмездно право на управление, бр.
1	2	3	4	5
1.	Части от сгради	50	25	5
2.	Терени	-	-	-
3.	Други	-	-	-
Общо:		**50**	**25**	**5**

Имотите публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение в голямата си част са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата. Причина за липсата на интерес за голямата част от обектите е лошото им състояние. Някой от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

В случай, че няма проявен интерес към тези обекти и възстановяването им в по-добро техническо състояние не е целесъобразно, трябва да се търсят начини за продажбата им, в

съответствие със ЗОС и Наредбата № 3 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост на ОбС-гр.Главиница.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Целесъобразността на продажбите се преценява конкретно за всеки имот. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места.

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия:

-да продължи процеса по обследване на сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на действащото законодателство;

-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 евро-фондовете за подобряване състоянието сградите;

Към края на 2023 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти ОС са 26 броя**,** разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3 .

Таблица № 3

№ по ред	Предназначение		Брой договори
1	2		3
1.	**Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.**		**13**
2.	**Клубни помещения**	Политически партии	**3**
3.		Неправителствени организации	**0**
4.	**Лекари**		**13**
		Общо:	**29**

В общински имоти са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Общинска служба по земеделие, които по закон не заплащат наеми.

С оглед на икономическата ситуация тенденцията в управлението на публичната общинска собственост е дългосрочното й отдаване под наем след изменението в Закона за общинска собственост, което позволява срокът да бъде до 10 години. Това дава възможност да бъдат завишени изискванията към наемателите по отношение на инвестициите, който би следвало да направят и поддръжката на обектите.

Рискове и слаби страни:

- лошо състояние на сградите и недостиг на средства за поддръжка на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- риск от грешни решения за разпореждане;

Силни страни и възможности:

- оптимизиране процеса на управление;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови институции за подобряване състоянието на имотите;
- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично-частно партньорство при извършване на ново строителство.

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Жилищния фонд е амортизиран, като предназначението им е определено от Общински съвет гр. Главиница съгласно НАРЕДБА № 22 ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ПРИ ОБЩИНА ГЛАВИНИЦА .

Към края на 2019 г.жилищния фонд на Община Главиница се състои от 28 бр. апартамента от които:

- Жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди" - 9 бр.;
- Ведомствени жилища - 9 бр.;
- Резервни жилища - 10 бр

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

Таблица №4

№ по ред	АОС	Адрес	Вид на жилището
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, ап2.*	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

3. 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.Главиница, ул.“Силистра“ №32	Гарсониера
6	1598/25.04.2005г	Гр.Главиница, ул.“Силистра“ №32	Гарсониера
7	1598/25.04.2005г	Гр.Главиница, ул.“Силистра“ №32	Боксониера
8	1598/25.04.2005г	Гр.Главиница, ул.“Силистра“ №32	Боксониера
9	1598/25.04.2005г	Гр.Главиница, ул.“Силистра“ №32	гарсониера
10	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 са не достатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните:

Рискове и слаби страни. Плюсове и възможности

- лошо състояние на остарелия фонд и недостиг на средства за поддръжка и основни ремонти
- удовлетворяване на жилищни нужди
- възможност за настаняване на лица, жилищата на които са станали негодни при природни и стихийни бедствия и аварии
- невъзможност за бърза реакция при настъпили остри социални нужди
- възможност за настаняване на лица с остри социални или здравословни проблеми
- възможност за реализиране на значителни приходи от наем

4.ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Към настоящият момент Община Главиница разполага със земеделска земя – с НТП: Лозе - 270, 410 дка; с НТП: нива - 9124, 109 дка, с НТП: ерозирани ниви (над 10 дка) - 193,035 дка, с НТП: трайни насаждения(над 10 дка) – 0 дка, с НТП : пасища, мери - 28523,616 дка, маломерни имоти(до 10 дка) - 1686,948 дка

Таблица №5

		Лозя	**НТП "Нива"**	**Маломерни имоти /до 10 дка/**	**НТП "Ерозирани"**	**НТП "Пасища, мери"**	**НТП “Трайни насаждения“**
1	**гр.Главиница**	74,823	1821,436	122,141	58,324	1765,703	

2	**с.Подлес**	5,627	154,334	27,438		435,654	
3	**с.Калугерене**	5,663	76,688	89,996		741,829	
4	**с.Ножарево**	4,171	294,046	30,992		526,753	
5	**с.Падина**	4,156	60,092	54,187		361,051	
6	**с.Ст.Караджа**	44,814	1926,655	83,143	11,865	1366,575	
7	**с.Осен**	0	239,124	173,776	8,465	1678,060	
8	**с.Черногор**	18,562	920,555	51,467		2020,413	
9	**с.Звенимир**	0	136,541	77,942	12,338	1054,167	
10	**с.Зебил**	1,420	23,339	28,682		481,994	
11	**с.Листец**	0	41,581	23,646		566,127	
12	**с.Вълкан**	2,928	23,302	23,757		149,818	
13	**с.Зарица**	0	71,801	11,353		739,953	
14	**с.Сокол**	18,967	414,148	23,810		1190,948	
15	**с.Дичево**	12,901	166,651	46,622		911,305	
16	**с.Суходол**	0	112,174	47,235		998,781	
17	**с.Бащино**	0	286,278	104,397		1350,630	
18	**с.Зафирово**	23,071	306,699	54,799		2063,589	
19	**с.Богданци**	32,712	762,640	101,386	59,517	1471,269	
20	**с.Косара**	0	306,550	92,903		469,541	
21	**с.М.Преславец**	9,788	397,954	104,978	4,554	3269,644	
22	**с.Д.Ряхово**	0	255,887	110,477	27,688	3344,661	
23	**с.Коларово**	10,781	325,634	201,821	10,284	1565,151	
	ОБЩО:	**270,410**	**9124,109**	**1686,948**	**193,035**	**28 523,616**	

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка) с обща площ 1686,948 дка и лозя с обща площ 270, 410 дка. Наети са 860 дка, друга част от 826, 948 дка вкл. и лозя са разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за отдаване под наем или аренда. Собствеността при маломерните имоти и лозята е разпокъсана, което затруднява обединяването им. Голяма част от , дка са изоставени и необработваеми. Такива земи от общинския поземлен фонд, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за тях не са сключени договори за наем или за аренда, могат да бъдат предоставени на ползватели на съответните масиви по тяхно искане със заповед на кмета на общината. Договорите са възмездни и се сключват за едногодишно ползване. Приходите ,които са постъпили към края на 2023 г. от маломерни имоти са 62 496,24 /тридесет и осем хиляди и петстотин/лв. Управленската ни стратегия цели увеличаване на приходите от тези имоти за всяка година .

Повишен е интереса от страна на наематели към земеделски земи над 10 дка. Към настоящия момент наетата обща площ е 8824/осем хиляди осемстотин двадесет и четири / дка. Средната наемна цена на дка достигната на търг е 125 /стодвадесет и пет/ лв. Приходите ,които постъпват са 905 321/деветстотин и пет хиляди триста двадесет и един/лв. Увеличаването на приходите от това перо е една от основните цели в Стратегията.

Специално внимание следва да се отдели на близо 133,69 дка земеделски земи с НТП „Ерозирана нива”, които не се използват с години и са неатрактивни за наемане. Целесъобразно е, съобразно местоположението и площта на отделните имоти да се помисли за: отдаване под аренда за по-голям срок, без плащане на арендна цена за първите няколко години или продажба/ друг вид разпореждане.

Със Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), обнародван в ДВ, бр. 14 от 20.02.2015 г. в чл. 37в бяха разписани нови правила, регламентиращи реда за предоставяне под наем на полските пътища. В заповедта по чл. 37в от ЗСПЗЗ са включени и проектираните в плана за земеразделяне полски пътища и отразените в плана за земеразделяне, в картата на съществуващи и възстановими стари граници и в картата на възстановената собственост, които не функционират, попадащи в масиви за ползване на съответния ползвател, за които се сключва договор за едногодишно ползване. Приходите от наем за една година са 50000/петдесет хиляди/ лв. След обстойна проверка на терен е нужно да се идентифицират и останалите имоти-полски пътища , които не се декларират от ползвателите ,а в същото време се стопанисват. Това ще доведе до увеличаване на приходите с 15000/петнадесет хиляди/лв годишно.

Друг важен сегмент на Общинския поземлен фонд са земеделските имоти с НТП „Пасище,мера” – 28 523,616 дка площ. Стопанисването на тези имоти е предоставено с решение на Общински съвет-гр.Главиница на Общинско предприятие „Общински имоти и комунална дейност”.

С изменение на Закона за собствеността и ползването на земеделските (Изм. – ДВ, бр. 38 от 2014 г., бр. 14 от 2015 г. ., доп., бр. 61 от 2015 г.) е регламентиран нов ред за разпределяне и предоставяне на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд. Те се отдават под наем или аренда без търг или конкурс на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на Българската агенция по безопасност на храните (БАБХ), съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Комисия, назначена от кмета на общината, разпределя имотите за всяко землище и съставя протокол за окончателното разпределение на имотите при наличие на необходимите площи. Въз основа на протоколът на комисията кметът на общината, сключва договори за наем или аренда по цена, определена по пазарен механизъм. Отдадените пасища и мери за индивидуално ползване са 5319, 351 дка. Минималният срок на договорите е 5 стопански години. Очакваните приходи са над 44 768, 66 лв./четиридесет и четири хиляди седемстотин шестдесет и осем лева и 66 ст. /

Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние.

Част от имотите – общинска собственост са се самозалесили и съгласно чл. 2 от Закона за горите са придобили характеристики на гора, поради което не могат да се използват по предназначение.

5. ВОДНИ ОБЕКТИ

Водните обекти-общинска собственост могат да се управляват по реда на Закона за общинската собственост (ЗОС), Закона за водите (ЗВ) и Закона за рибарството и аквакултурите (ЗРА).

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.

Таблица №6

№ по ред	Воден обект , № на имота, местност, землище на нас. място, ЕКАТТЕ	Площ обем дълж.на язов.стена осн.изпукскател	Начин на отдаване договор срок	Начин на захранване на водния обект	Забележка
1	с.Дичево, местност "Водоем" имот №21230.1.117 ; ЕКАТТЕ 21230	площ - 103,148дка обем:150хил.м3 дълж.на стена - 120м. осн.изпуск.-ф 300	Наем -10 г.	дере	
2	с.Дичево, местност "Водоем" имот №21230.60.85; ЕКАТТЕ 21230	площ-5,899дка	Наем -10 г.	дере	
3	с.Дичево, местност "Водоем" имот №21230.60.86; ЕКАТТЕ 21230	площ-10,775дка	Наем -10 г.	дере	
4	с.Зафирово,местн."Юкя", имот №30377.60.90; ЕКАТТЕ 30337	площ-119,042дка обем-420хил.м3 осн.изпуск.-ф 350 дълж.на стена - 167м.	Наем -10 г.	дере	
5	с.Суходол, местност "Язовир", имот.№70336.50.214; ЕКАТТЕ70336	площ-98,396дка обем-50хил.м3 дълж.на стена-120м осн.изпуск.-ф250	Наем -10 г.	дере	
6	с.Бащино,местност "Водоем", имот №03017.60.252;ЕКАТТЕ 03017	площ-12,200дка обем-60хил.м3	Наем -10 г.	дере	

		дълж.на стена-191м площ-59,698дка		дере	
7	с.Зафирово, мастн."Челаркосу" имот №30377.57.47; ЕКАТТЕ 30337	обем-140хил.м3	Концесия -15 г.		
		дълж.на стена-120м осн.изпуск.-ф 250			
8	с.Зафирово,местн."Богдански блок имот.№30377.1.56;ЕКАТТЕ 30337	площ-65,464дка обем-80хил.м3 дълж.на стена-110м осн.изпуск-ф 250	Наем -10 г.	дере	
9	с.Зафирово,местн."Амзова курия" имот.№30377.1.49;ЕКАТТЕ 30337	площ-76,570дка обем-70хил.м3 дълж.на стена-220м осн.изпуск.-ф 300	Концесия-15 г.	дере	
10	с.Косара, имот №38707.20.28 ЕКАТТЕ 38707	площ - 18,819дка	Наем -10 г.	дере	
11	с.Косара ,местн."Екин панаръ" имот №38707.9.43; ЕКАТТЕ 38707	площ-40,403дка обем-50хил.м3 дълж.на стена-112м		дере	
12	с.Черногор,местн."Около гората" имот №81075.8.513;ЕКАТТЕ 81075	площ-16,496дка заблатен		дере	
13	с.Черногор, местн."Около гората" имот №81075.8.20;ЕКАТТЕ 81075	площ-21.968дка	Наем -10 г.	дере	
14	с.Черногор,местн."Пирамидата" имот №81075.5.522; ЕКАТТЕ 81075	площ-30,387дка	Наем -10 г.	дере	
15	с.Сокол,местн."Пътя Зафирово"	площ-62,328дка			

	имот №67828.1.76; ЕКАТТЕ 67828	обем-150хил.м3 дълж.на стена-120м	Наем -10 г.	дере	
16	с.Сокол,местн."Пътя Зафирово" имот №67828.11.177; ЕКАТТЕ 67828	площ-37,960дка обем-80хил.м3 далж.на стена-70м осн.изпуск.-ф 250	Наем -10 г.	дере	
17	с.Сокол, местн."Юкя", имот №67828.11.191; ЕКАТТЕ 30337	площ - 14дка		дере	
18	гр.Главиница,местн."Землище на гр.Главиница,имот №15031.28.34 ЕКАТТЕ 15031	площ - 12,707дка			ПСОВ
19	гр.Главиница,местн."Коджа екинлик" имот №15031.28.104 ЕКАТТЕ 15031	площ -18,529	безвъзмездно	дере	
20	с.Осен , местност "Край село" имот №54078.19.12, ЕКАТТЕ 54078	площ - 5.572		дере	
21	с.Суходол, местност "Мера" имот №70336.60.114, ЕКАТТЕ 70336 АОС №2253/14.07.2010г.	площ - 25 377кв.м.			
22	с.Звенимир , местност "Водоем" имот №30507.28.201, ЕКАТТЕ 30507 АОС №16/131 от 08.02.1999г.	площ - 10 450кв.м.			
23	с.Звенимир, местност "Водоем" имот №30507.28.202, ЕКАТТЕ 30507 АОС №17/132 от 02.08.1999г.	площ-2834кв.м.			
24	с.Ножарево , местност "Водоем" имот №52338.40.20, ЕКАТТЕ 52338 АОС №2252/14.07.2010г.	площ - 63478кв.м.			
25	гр.Главиница, местност "З-ще Г-ца		Наем -5 г.		

	ЕКАТТЕ 15031, П.И. 15031.1.202 АОП №3052/03.10.2012г.	площ 2 052кв.м.			
26	с.Стефан Караджа, местност "чанак чалар кулака" ЕКАТТЕ 69184 Имот № 69184.99.31 АОС №3159/02.06.2014г.	площ 8799кв.м.			

Основните възможности, които предлагат тези начини за управление на язовирите общинска собственост, са:

1. Предоставяне на наемателите поддържането на язовирните стени и хидросъоръженията към тях в технически изправно състояние;
2. Насърчаване развитието на спортния и любителския риболов и аквакултурите;
3. Дългосрочни постъпление в общинския бюджет от наемни вноски.

От гореизложеното може да бъде изведена следната необходимост:

Начинът на управление на водоемите следва да бъде определен след извършване на обстойно изследване на състоянието и потенциала им. Въз основа на заключенията от него да се определят язовирите, подходящи за напояване, за отдаване под наем и за управление на рибния ресурс.

6. 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.

Таблица №7

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 е изработен 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. Ползването на дървесина в горските територии - общинска собственост, се извършва въз основа на годишен план, одобрен от кмета на общината, след решение на Общински съвет Главиница.

При управлението на общинските горски територии се следи сечите, да се извършват, съобразно биологическите особености на дървесните видове, типовете месторастения, състоянието на насажденията, с цел регулиране бъдещия състав на културите и насажденията, повишаване на тяхната продуктивност и устойчивостта, използването на естествения отпад, поддържането на добро санитарно състояние и съкращаването на срока за производство на технически зряла дървесина. Особено внимание се обръща на възобновяване и залесяване на общинските горски територии за правилното извеждане на главните сечи и грижата за подраста, подпомагане на естественото възобновяване и пр. Страничните ползвания на общинските горски територии са предимно за паша и събиране на билки и недървесни горски продукти.

Приходите ,които постъпват от продадена дървесина са 426000/четиристотин двадесет и шест хиляди/лв.

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;

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 ;
- 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 извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен интерес.
- актуализиране на цените за продажба на добитата дървесина ,съгладно пазара.

V. МЕРКИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА НАБЕЛЯЗАНИТЕ ЦЕЛИ

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

Мерки:

1.1. Разработване и приемане от Общински съвет Главиница ежегодно на Програма за управление на общинската собственост и при необходимост, нейното актуализиране, за постигане на целите.

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

1.3. Утвърждаване на публично оповестен конкурс/търг с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна форма при разпореждане с общинска собственост.

1.4. Управление на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично-частно партньорство.

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

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

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

Цел 2: Създаване на благоприятна бизнес среда за привличане на инвестиции, развитие на предприемачеството

Мерки:

2.1. Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост.

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

2.3. Оказване на институционална подкрепа на инвеститорите, при реализация на бизнес инициативи.

Цел 3: Създаване на териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление на общинската собственост

Мерки:

3.1. Анализ на потребностите от Подробни устройствени планове на територията на града и населените места в общината.

3.2. Изработване на проекти за изменение на ПУП и кадастрална карта за общинските имоти.

3.3. Участие на обществените и съвети и гражданите в процеса на разработване на плановете, програми за управление на общинската собственост и при вземане на значими за общността решения.

Цел 4: Устойчиво управление на земеделските земи от общинския поземлен фонд и горските територии-общинска собственост

Мерки:

4.1. Предоставяне под наем на обработваеми земеделски земи, мери и пасища, в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.

4.2. Организиране и поддържане на актуална база данни за земеделските земи по землища.

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

4.4. Възстановяване на горския потенциал, чрез извършване на възстановителни сечи.

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

Настоящата стратегия обхваща мандат от 2023-2027 г. 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.

……/пп/...….
Месут Алиш
/Председател на ОбС - Главиница/