

СТРАТЕГИЯ
ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ЗАВЕТ ЗА
ПЕРИОДА 2012 – 2015 год.

ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Завет за периода 2012 – 2015 год. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост на базата на задълбочен и всеотраслов анализ на състоянието по управлението и разпореджването на общинската собственост. С нея се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението ѝ, придобиването ѝ, разпореджването с част от нея, както и стопанската дейност на общината за срока на мандат 2011 – 2015 г. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореджане с имотите – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореджане.

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация. Същата е основа за разработване на годишни програми за управление и разпореджане с недвижимите имоти, отчитане на настъпили промени и нови приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

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

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходиза общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореджването с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвика по-широки интереси съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

НОРМАТИВНА ОСНОВА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Конституцията на Република България дава статут на юридическо лице на българската община с всички произтичащи от този факт последици. Съгласно чл.17, ал.4 и чл.140 от нея се дава право на общините да притежават своя собственост с цел постигане на тяхната икономическа самостоятелност. Правото на собственост на общината ѝ осигурява възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и възможността да извършва стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините нараства значението на неданъчните приходи, голяма част от които се формират въз основа на упражняване на правото на собственост на общината.

Най - важен момент в установяването на общинската собственост се оказва отделянето ѝ от тази на държавата. Със Закона за местното самоуправление и местната администрация (1991 г.), §6 и §7 от ПЗР, са определени обектите на общинската собственост, а със Закона за общинската собственост (ЗОС, публикуван в ДВ бр.44/1996 г.), се уреждат придобиването, управлението и разпореджването с недвижимите имоти - общинска собственост.

Общински съвет гр.Завет е приел досега всички изискващи се от ЗОС подзаконови нормативни актове: Наредба №2 за реда за придобиване, управление и разпореджане с общинското имущество; Наредба №8 за управление и разпореджане с общинското имущество, включено в капитала на търговските дружества; Наредба №15 за условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Съгласно Закона за общинската собственост (ЗОС) общинската собственост се разделя на публична и частна. Публична общинска собственост са общинските и 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 водно стопански съоръжения и системи; общински гори. Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост. В това число влизат общински сгради, включващи общински жилища, ателиета и гаражи; поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти и общински земеделски земи.

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост чрез продажба, замяна, дарение, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права, апортиране в капитала на търговски дружества, както и по друг начин, определен с закона.

Обектите – 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 имот – публична общинска собственост в имот – 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 общинската собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в регистъра 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.

ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост е за периода 2012 – 2015 год. Тя обхваща и разглежда цялата общинска собственост, с изключение на собствеността, включена в капитала на търговските дружества, сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институции, 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, пазари и други обществени територии).

I. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

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

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел - осигуряване на привлекателна жизнена среда за населението и създаване на условия за превръщането на Община Завет в стратегически, икономически и културен център.

1. Основна цел: реализиране на конституционния принцип за упражняване правото на собственост върху общинските имоти и създаване на условия за ефективно управление и

разпореждане с нея, оптимално използване на наличните ресурси - недвижими имоти в строителните граници на населените места и общински поземлен фонд за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа да се подобри социалната, техническата и екологична структура на община Завет за постигане устойчив социално - икономически растеж на общината.

За постигането на основната цел, приоритет ще бъдат следните подцели:

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

1.2. Пълно идентифициране на обема общинска собственост;

1.3. Провеждане на внимателна и сигурна управленска политика, гарантиране на качествено и ефективно управление чрез модерен мениджмънт и повишаване приходите от стопанисване на общинската собственост.

1.4. Опазване и подобряване на екологичната среда.

2. Основни принципи:

2.1. Законосъобразност - Общинският съвет, кметът на общината и кметовете на кметства действат в рамките на правомощията си, установени от ЗОС и подзаконовите нормативни актове;

2.2. 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;

2.3. 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;

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 при управлението и разпореждането - извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

3. Приоритети и мерки:

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

Приоритет 1. Пълно обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

Мярка 1.1. Цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове за града и съставните селища и разработване на програма за тяхното изработване след обществено обсъждане.

Мярка 1. 2. Осигуряване на необходимия финансов ресурс и окончателно приключване с процедурата по възлагане, изработване и приемане на Кадастрални карти и ПУП за територии на общината, в които са разположени общински имоти.

Приоритет 2. Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

Вътрешно нормативна рамка - нормативни актове на Общински съвет:

Мярка 2.1. Усъвършенстване на нормативната уредба и произтичащите от нея правила, процедури и системи за управление, целящи гарантиране законосъобразно управление на общинската собственост.

Мярка 2.2. Разработване и приемане от Общинския съвет на годишна програма за разпореждане с общинска собственост - продажби, замени, делби и вещни права.

Функционално- организационна рамка:

Мярка 2.3. Извършването на периодичен анализ на състоянието на общинската собственост;

Мярка 2.4. Управление на общинските имоти чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично частно партньорство.

Мярка 2.5. Извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес при отдаване под наем.

Мярка 2.6. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси, договори за наем и следприватизационен контрол с цел превенция относно недопускането на неизпълнение на договорни задължения и предприемане на своевременни мерки

Мярка 2.7. Поддържане на публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти общинска собственост.

Мярка 2.8. Поддържане на публичен регистър за процеса на приватизация и за следприватизационен контрол.

Мярка 2.9. Развитие на капацитета за системно наблюдение върху приложението на националните политики и произтичащото от тях законодателство, с възможност за извършване на своевременни изменения и допълнения и разработване на предложения за промени.

Приоритет 3. Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост.

Мярка 3.1. Обявяване в официалния сайт на Община Завет на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.

Мярка 3.2. Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост.

Мярка 3.3. 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.

Приоритет 4. Устойчиво управление на земеделските земи от общинския и остатъчния поземлен фонд и стимулиране на инвестиционната активност.

Мярка 4.1. Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем за земеделска земя – общинска собственост.

Мярка 4.2. Предоставяне под наем на обработваеми земеделските земи, мери и пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.

Приоритет 5. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др.

Мярка 5.1. Обществено обсъждане на предложенията за кандидатстване с проекти по оперативните програми за привличане на средства от европейските фондове.

II. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. РИСКОВЕ И СЛАБИ СТРАНИ. ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ.

Към настоящия момент в Община Завет има съставени 950 акта за общинска собственост съгласно Главните регистри на общинската публична собственост и общинската частна собственост. От актуваните имоти публична общинска собственост са 185, а частна общинска собственост са 765. След извършване на разпоредителни действия с имоти от Главните регистри са отписани 69 акта.

Към 10.02.2012 год. актовете за общинска собственост на имотите в регулация по населени места са разпределени, както следва (Таблица № 1):

Таблица № 1

| № по ред | Населено място | Брой актове |
|-----------------|-----------------------|--------------------|
|-----------------|-----------------------|--------------------|

| | | |
|--------------|-------------------|------------|
| 1. | гр.Завет | 187 |
| 2. | с. Брестовене | 109 |
| 3. | с. Острово | 240 |
| 4. | с. Веселец | 121 |
| 5. | с. Прелез | 110 |
| 6. | с. Сушево | 60 |
| 7. | с. Иван Шишманово | 39 |
| Общо: | | 866 |

Структурирани по вид и предназначение имотите - общинска собственост са посочени в Таблица № 2.

Таблица № 2

| № по ред | Вид на имота | Брой актове |
|-----------------|--------------------------------|--------------------|
| 1. | Училища | 7 |
| 2. | Детски градини и ясли | 6 |
| 3. | Застроени нежилищни имоти | |
| | - сгради | 58 |
| | - части от сгради | 3 |
| 4. | Читалища и домове на културата | 7 |
| 5. | Кметства | 7 |
| 6. | Спортни имоти | 6 |
| 7. | Имоти за озеленяване | 22 |
| 8. | Водоеми | 22 |
| 9. | Изкуствена водна площ | 5 |
| 10. | Земеделски земи | 89 |
| 11. | Дворни места | 479 |
| Общо: | | 711 |

Видовете имоти, подлежащи на отдаване под наем или на разпореждане са следните:

1. Незастроени имоти

Незастроените имоти по своето предназначение са основно с търговска, складова дейност и жилищно застрояване. Терените с това предназначение, с изключение тези за жилищно строителство, се намират предимно в общинския център и са малко на брой. Те обикновено са с площ над 1 000 кв.м. и представляват най-голям интерес за потенциални инвеститори. Подходящо е и върху тях да се учредява право на строеж или да бъдат предмет на продажба, с цел подкрепа на потребностите на бизнеса и по този начин подобряване на условията за икономическо развитие и растеж. Не е целесъобразно с тях да бъдат извършени замени, както и да бъдат предоставени под наем.

Учредяването на право на строеж върху терени за изграждане на жилищни сгради със средно застрояване дава възможност Общината при провеждането на тръжните процедури да определи условия, при които да може да придобие нови жилищни имоти. Резервите при разпореждане с общински незастроени имоти трябва да се търсят в две направления:

1.1. Разработване на методика за изследване на потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на общия градоустройствен план и в случай на необходимост да се променя предназначението му.

1.2. Да се развие практиката чрез публично-частно партньорство да се реализират крупни проекти с обществена значимост върху общински терени.

2. Застроени имоти

2.1. Жилищни имоти

Жилищният фонд на община Завет включва една жилищна сграда в гр.Завет, която е в лошо състояние и се нуждае от основен ремонт. Същата е необитаема. Общината няма приходи от наеми на общински жилища.

През последните 23 години нови жилища в общинския жилищен фонд не са придобивани.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

1. Общинските жилища са недостатъчни за да осигурят поне частично задоволяване на потребностите на крайно нуждаещите се и социално слабите граждани, което налага ускорено придобиване от общината, чрез различни практики (ново строителство, замяна на общински имоти, отстъпване право на строеж срещу определен брой жилища) на нови социални жилища.

2. Наличното общинско жилище е физически и морално износено. Нуждае се от основен ремонт.

3. Нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността.

Плюсове и възможности

1. Увеличаване на общинския жилищен фонд.

2. Да се учредява право на строеж върху общински имоти срещу предоставяне на жилища като обезщетение.

3. Възможност за приходи от наеми на общински жилища.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

1. Да се увеличава жилищния фонд.

2. Да се учредява право на строеж върху общински имоти срещу жилища като обезщетение.

3. Редовно актуализиране на наемната цена в съотношение с промяната на минималната работна заплата за страната.

2.2 Нежилищни имоти

Нежилищните имоти – общинска собственост, отдадени под наем, са източник на приходи в дългосрочен план. Интересът за наемането на такива имоти с всяка изминала година намалява, поради това, че общинските имоти не се поддържат и разходите за ремонта и въвеждането им в експлоатация са значителни. Нежилищните имоти се предлагат за продажба, когато няма интерес за наемането им и остават свободни години наред, с което са подложени на разрушение.

Към края на 2011 год. действащите договори за наем на имоти и части от имоти - общинска собственост, са 16, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3 .

Таблица № 3

| № по ред | Предназначение | Брой договори |
|-----------------|---|----------------------|
| 1. | Обекти за търговия, производство, услуги, офиси | 11 |
| 2. | Лекарски кабинети | 2 |
| 3. | Клуб на политически партии | 1 |
| Общо: | | 14 |

В една част от общинските имоти са настанени териториални структури на държавни институции – Агенция “Социално подпомагане”, Полицейски участък гр.Завет, РС „Пожарна безопасност и защита на населението” гр.Кубрат, на които е учредено безвъзмездно право на ползване и не заплащат наеми.

За всички общински имоти, отдадени под наем, са съставени актове за общинска собственост.

Приходите от наеми на имущество за 2011 год. са в размер 19 369,58 лв.

Изводи:

1. Наличните нежилищни имоти, които могат да се отдават под наем и същевременно да носят трайни системни приходи в общинският бюджет са крайно ограничени. Единствено сериозно търсене на обекти за отдаване под наем има гр.Завет и с.Брестовене, и то основно в централната част на населените места, в която общината не притежава недвижима собственост. Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на селата в общината. Свободните помещения в селата са малко, но причина за липсата на интерес за тяхното наемане е лошото им физическо състояние. Всички имоти се нуждаят от основен ремонтвключващи ремонти на покриви и укрепване.

2. Приходите от отдадените под наем лекарски и зъболекарски кабинети, разположени в бившите здравни служби, са нищожно малки и за общината ще бъде целесъобразно и ефективно да бъдат продадени в съответствие с последните изменения в Закона за общинската собственост.

3. Както слабото търсене, така и изключително ниските приходи от наеми от имотите - общинска собственост обосновават, при проявен инвестиционен интерес, провеждането на ускорени процедури по Закона за общинската собственост или по Закона за приватизация и след приватизационен контрол за продажба на общинските имоти в населени места. Ефектът ще бъде многостранен:

- а) Ще постъпят средства в общинския бюджет;
- б) Ще се спестят разходи за ремонти;
- в) Ще се спасят сградите от безстопанственост;
- г) Ще се повиши икономическата активност в тези населени места.

С евентуалната продажба на част от имотите ще бъдат осигурени средства за изграждане на инфраструктурата на общината, както и на площи за широко обществено ползване и озеленяване.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

1. Лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
2. Риск от грешни решения за разпореждане;
3. Недостиг на сгради за обществено - обслужващи и административни дейности.

Плюсове и възможности

1. Възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично – частно партньорство при застрояването и чрез замени на терени срещу ново строителство върху тях;
2. Оптимизиране процеса на управление;
3. Прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
4. Осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

1. Да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5 от 2006 год. на МРРБ за техническите паспорти на строежите и Сертифициране за енергийна ефективност съгласно Закона за енергийната ефективност;

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

3. Осъществяване на замени на терени срещу части от новопостроените сгради с обществено - обслужващо предназначение;

4. Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието сградите.

3. Общински поземлен фонд

Със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на община Завет се възстанови правото на собственост върху земеделски земи във всички землища на територията ѝ. Земята е възстановена разпокъсано, в голям брой маломерни имоти.

С приемането на Общата селскостопанска политика на Европейския съюз се създаде възможност за земеделските производители да кандидатстват по Схемата за единно плащане на площ и да получат финансово подпомагане за развитието на земеделието и конкурентоспособността на земеделските стопани, с което се повиши интереса за ползването на земя от общинския поземлен фонд, главно пасища и мери.

Съгласно регистрите за публична и частна общинска собственост при община Завет са съставени актове за общинска собственост за земеделски земи – 89 бр., за пасища и мери – 17 бр., за др. сел. ст. тер. – 8 бр. и гробища -19 бр.

Общата площ на общинския поземлен фонд е 11 445,074 дка. Стопанисването и разпореждането с нея включва:

3.1. Пасища и мери - публичната общинска собственост на територията на община Завет са с площ 6 043,317 дка, от които през последната стопанска година са отдадени под наем 4 387,6 дка. Сключен е договор за наем със Сдружение „Фермер” за площ 3 313,900 дка и 17 договора с физически лица за обща площ 1 073,7 дка.

Таблица №4

| № | Населено място | Площ в дка | | |
|---|------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------|
| | | Общински поземлен фонд | Земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ | Общо за населеното място |
| 1 | гр.Завет | 0,000 | 1 175,350 | 1 175,350 |
| 2 | с.Брестовене | 495,922 | 1 750,138 | 2 246,060 |
| 3 | с.Острово | 441,921 | 2,585 | 444,506 |
| 4 | с.Веселец | 0,000 | 711,191 | 711,191 |
| 5 | с.Прелез | 0,000 | 1 382,781 | 1 382,781 |
| 6 | с.Сушево | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| 7 | с.Иван Шишманово | 68,788 | 14,641 | 83,429 |
| | ОБЩО | 1 006,631 | 5 036,686 | 6 043,317 |

3.2. Ниви - частна общинска собственост на територията на община Завет са с площ от 4 416,002 дка и са разпределени по населени места, както следва:

Таблица №5

| № | Населено място | Площ в дка | | |
|---|------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | | Общински поземлен фонд | Земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ | Общо за населеното място |
| 1 | гр.Завет | 762,486 | 545,096 | 1 307,582 |
| 2 | с.Брестовене | 5,000 | 304,441 | 309,441 |
| 3 | с.Острово | 417,870 | 50,725 | 468,595 |
| 4 | с.Веселец | 183,655 | 388,287 | 571,942 |
| 5 | с.Прелез | 195,351 | 337,783 | 533,134 |
| 6 | с.Сушево | 652,431 | 441,432 | 1 093,863 |
| 7 | с.Иван Шишманово | 0,000 | 131,445 | 131,445 |
| | ОБЩО | 2 216,793 | 2 199,209 | 4 416,002 |

3.3. Други селскостопански територии - общинска собственост на територията на община Завет са с площ от 985,755 дка и са разпределени по населени места, както следва:

Таблица №6

| № | Населено място | Площ в дка | | | |
|---|------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------|
| | | пустееща необработ- ваема земя | лозови насаждения и градини | други с.стоп. територии | други |
| 1 | гр.Завет | 104,770 | 181,430 | 0,000 | 0,000 |
| 2 | с.Брестовене | 0,000 | 73,351 | 0,000 | 21,336 |
| 3 | с.Острово | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| 4 | с.Веселец | 47,084 | 20,494 | 83,083 | 0,000 |
| 5 | с.Прелез | 25,264 | 40,344 | 0,000 | 54,468 |
| 6 | с.Сушево | 0,000 | 38,361 | 20,413 | 0,000 |
| 7 | с.Иван Шишманово | 111,599 | 3,299 | 145,419 | 15,040 |
| | ОБЩО | 288,717 | 357,279 | 248,915 | 90,844 |

Понастоящем земеделските земи от остатъчния поземлен фонд се отдават под наем за срок от една стопанска година. Удовлетворяването на заявленията за наемане става по реда на тяхното постъпване, като същите се разглеждат от комисия към общинската администрация. Няма обаче достатъчно публичност, не са определени срокове за подаване на заявления, процедурата не е конкурентна, липсват ясни критерии за вземане на решение от комисията. Това води до известна субективност и обвинения в непрозрачност.

Към 31.12.2011 год. постъпилите приходи от наеми на земеделски земи от ОПФ са в размер на 63 207,39 лева.

С писмо от 22.10.2008 год. на Областна дирекция „Земеделие и гори“ град Разград общината получи протоколни решения и приложения към тях за правото на собственост върху земеделските земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ (т.нар. остатъчен фонд) по земища на територията на община Завет. Част от тях е актувана, а за друга част предстои да бъдат съставени актове за общинска собственост. Необходимо е да се изготви регистър на земеделските имоти, който да бъде публично достъпен.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Завет не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба „Земеделие и гори“, съответства на действителното фактическо състояние.

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по: оглед, установяване на действителния начин на трайно ползване, изготвяне на скица, данъчна оценка.

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

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти, разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (включително и предстоящите му промени), 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.

От стартирането на поземлената реформа през 1992 год. административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажименти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са с начин на трайно ползване – пасище, мера и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт;
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

1. Не приключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти.
2. Недостатъчен административно - технически потенциал за управление и контрол.
3. Малки приходи от наеми.
4. Голям брой маломерни имоти и разпокъсана собственост.
5. Законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ).
6. Необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.

Плюсове и възможности

1. С влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи.
2. Актуване на нови имоти.
3. Стартиране процеса на комасация на земеделските земи.
4. Оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни експерти и фирми.
5. Възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.
6. Община Завет разполага с голяма по обем земеделска земя. Този сериозен ресурс може и следва в много по-голяма степен да бъде ефективно използван, в интерес на общината. Чрез умело съчетаване на различните способности на стопанисване, управление и разпореждане (отдаване под наем, отдаване на концесия, замяна, продажба, директно стопанисване от община чрез общински предприятия, залог срещу заем) общинските земеделски земи могат съществено да допринесат за значително увеличаване на собствените приходи на общината.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

1. Да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите.

2. Да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал.

3. Да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд.

4. Да се повиши административния капацитет на Община Завет за управление на земеделските земи.

5. Бъдещата политика на общината следва да е в посока дългосрочно отдаване под наем и аренда на земеделските земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители и ще доведе до поддържането им в добро екологично и земеделско състояние.

4. Общинско предприятие „Воден 2009” и участие на Община Завет в търговски дружества.

Община Завет е собственик на капитал в едно общинско предприятие и две търговски дружества:

4.1. ОП „Воден 2009” – 100 %.

4.2. „МБАЛ Св. Иван Рилски – Разград” АД - 3,89 %.

4.3. ВиК ООД гр.Исперих – 13 %.

Състоянието и перспективите за развитие на всяко от тези търговски дружества са специфични сами по себе си и следва да представляват отделни стратегии, поради което не са предмет на разглеждане в настоящия документ.

III. 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 Годишната програма за управление на общинската собственост и бюджета на Община Завет. За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Завет, 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 Завет следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативните програми.

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Тази Стратегия е основа за изработването на Годишните програми за управление на общинската собственост за периода 2011-2015 година. По своята същност тя е отворена система. След приемането ѝ тя би следвало да остане непроменена по отношение на приоритетите и специфичните цели и отворена и гъвкава по отношение на мерките и проектите.

Стратегията е приета с Решение № 31 по Протокол №05 от 20.02.2012 година от заседание на Общинския съвет гр.Завет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ ОБС: / п/ /М.Хасан/

Вярно с оригинала при ОБС – Завет.

Гл.специалист: /п/ /Кр.Цвяткова/