ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ВЪЛЧЕДРЪМ, ОБЛАСТ МОНТАНА

С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ВЪЛЧЕДРЪМ, обл. МОНТАНА ЗА ПЕРИОДА 2012-2015 год.

Приета с Решение № 28, протокол № 5 от 27.01.2012 г. на Общински съвет – Вълчедръм

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ
ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

Настоящата стратегия е разработена в съответствие с изискванията на чл.8 ал.8 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и определя политиката за развитие на общинската собственост на община Вълчедръм.

Стратегията обхваща периода 2012-2015 година и регламентира:

- Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;
- Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане;
- Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

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

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, като основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане 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 политиката на общината във всички сфери.

Конституцията на Република България от 1991 год. за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано от приетия през 1996 год. Закон за общинската собственост.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне на управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост и конкретните правомощия на Кмета на общината, кметовете на кметства и кметски наместници са определени с Наредба №3 на ОбС – Вълчедръм при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

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

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите – публична общинска собственост, се групират в три групи:

1. Имотите и вещите, определи 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.

Публична общинска собственост са и:

1. Местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
2. Водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
3. Общински гори;
4. Пасища и мери.

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

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

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.

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

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост чрез:

- ✓ Продажба
- ✓ Замяна
- ✓ Дарение
- ✓ Делба
- ✓ Възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права
- ✓ По друг начин, определен със закон

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

Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на Общинския съвет, се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площади 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 главния регистър, който е общодостъпен и всеки може да иска справка по него.

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

Разпоредителните действия се извършват само с имоти, актовете за които са вписани по съответния ред в Службата по вписвания.

III. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. ОБХВАТ

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2012-2015 год., т.е. срока на мандата, за който е избран Общински съвет – Вълчедръм - чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и се предлага от Кмета на общината.

Предмет на Стратегията са:

- ✓ Застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост, в т.ч. жилищни имоти;
- ✓ Земеделските земи;
- ✓ Пасищата и мерите.

Стратегията не разглежда:

- ✓ Сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закона;
- ✓ Имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- ✓ Имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение (улици, площади, пазари и други обществени територии).

С имотите и вещите – публична общинска собственост, които са извън обхвата на Стратегията, не могат да се извършват разпоредителни сделки.

2. СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

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

Формулирането на Стратегията при управлението на всеки вид собственост, трябва да се основава на:

1. Идентифициране на обема собственост;
2. Анализ на състоянието към момента, включително:
2.1. Рискове и слаби страни при управлението.
2.2. Плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Политики и конкретни задачи.

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

1. ПРИНЦИПИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Законосъобразност

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

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.

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.

Състезателност при разпореждането

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в Наредба №3 на ОбС – Вълчедръм за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ:
ОПТИМИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Пълно идентифициране на обема общинска собственост

Процесът на идентифициране и актуване на общинската собственост от приемането на ЗОС до сега, се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на общината земи в общинския поземлен фонд и гори и земи в общински горски фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

Анализ на състоянието на общинската собственост към момента

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Той е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включваща сграден фонд и обслужващи вещи

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, което е основна

предпоставка за изпълнение на основната им цел – предоставяне на ефективни обществени услуги.

Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост

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

Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество

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

Оптимизиране,подобряване и разширяване на общинската инфраструктура

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

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

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

3. ПРИОРИТЕТИ

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

- ✓ Запознаване с новите законови и подзаконови нормативни документи и привеждане дейността на администрацията в съответствие с промените
- ✓ Увеличаване на общинската собственост чрез придобиване на нова собственост
- ✓ Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.

III. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ОБЩИНСКИ ИМОТИ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

Характерът и спецификата на отделните видове общинска собственост предполагат конкретните политики при управлението и разпореждането с тях да бъдат самостоятелно определени.

Към 31.12.2011 год. в община Вълчедръм има съставени 879 акта за общинска собственост. От тях:

- за публична общинска собственост – 426 бр.
- за частна общинска собственост – 453 бр.

От тях, след извършване на разпоредителни сделки, деактуване и отписване от актовите книги на общинските имоти, Община Вълчедръм е реален собственик на 625 имота.

Процесът на идентификация на общинската собственост, започнал с влизането в сила на Закона за общинската собственост, продължава и в момента.

През изминалите години, работата по идентифицирането на общинската собственост е извършвана с възможностите на служба "Общинска собственост и екология". Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

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

№ по ред	Вид на имота	Брой актувани имоти
1.	Незастроени поземени имоти	79
2.	Застроени нежилищни имоти	18
3.	Детски градини и ясли	7
4.	Училища	11
5.	Здравни заведения	10
6.	Читалища	3
7.	Спортни имоти	2
8.	Административни сгради – кметства и община	9
9.	Жилищни имоти	5
10.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд и земи от горския фонд	172
11.	Полски пътища	309
	ОБЩО:	625

1. НАЗАСТРОЕНИ И ЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕМИ ИМОТИ

След влизане в сила на Закона за общинската собственост, приоритетно са отписани от актовите книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на **застроени имоти**, представляващи административни сгради, училища, детски градини, здравни заведения, жилища.

По отношение на **незастроените имоти** работата по проучване, деактуване и актуване е била по-тромава и несистемна. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината на физически или юридически лица. Преобладаващия брой имоти, представляващи незастроени терени, са с площ до 1000 кв.м. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал, нямат и добри комуникации. Терените с площ над 3 дка се реализират по-добре и по-бързо, поради по-голям инвестиционен интерес. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение, а в последните години и бивши административни, училищни, социални сгради, които са деактувани като публична общинска собственост и актувани като частна общинска собственост.

Все още съществуват и свободни общински терени, за които няма образувани поземлени имоти по действащите кадастрални планове, поради което те не са били актувани.

Сградният фонд на Община Вълчедръм включва:

- ✓ Сгради за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- ✓ Обществено обслужващи сгради – здравни служби, училища, детски градини, музеи;
- ✓ Помещения в сгради;
- ✓ Апартаменти, къщи – представляващи жилищен фонд;
- ✓ Други

В общински помещения и сгради са настанени:

- ✓ Териториални структури на държавни институции – Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Дирекция "Земеделие", Полиция;
- ✓ Политически партии
- ✓ Юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия, някои имоти – общинска собственост бяха предмет на сделки. Продажбата им осигури приходи в общинския бюджет и предостави възможности за развитие на бизнеса, но намали общинската собственост.

Нежилищни имоти – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, са отдадени под наем чрез търг по реда на Наредба № 3 – глава "Провеждане на търгове и конкурси".

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

Причина за липсата на интерес за голяма част от обектите е лошото им състояние, някои от тях се нуждаят от основен ремонт.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата и кметските наместничества. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, като същевременно общината не разполага със средства за тяхното поддържане и охрана. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централните части на населените места. Тяхната продажба следва да бъде много внимателно преценявана (напр. могат да се използват при бедствени ситуации и аварии).

Сграден фонд за дейността на общинската и кметски администрации, детски градини и училища

Населено място	Административни сгради	Детски градини	Училища
гр. Вълчедръм	1	2	3
с. Ботево	1 (комбинирана)	-	Продадено
с. Бъзовец	1	-	-
с. Горни Цибър	-	-	-
с. Долни Цибър	-	1	1
с. Златия	1	1	2 (от които 1 - закрито)
с. Игнатово	1 (комбинирана)	1 - закрита	-

с. Мокреш	1 (комбинирана)	1	1 – закрито
с. Разград	1	1	2 – и двете са закрити
с. Септемврийци	1	1	1
с. Черни връх	1 (комбинирана)	-	-

Около 50% от сградния фонд за нуждите на администрацията в населените места е значително остарял, а останалия е строен преди около 30 години. На наличните административни сгради не е правен основен ремонт, а за най-старите той е наложителен.

Към настоящия момент Община Вълчедръм има сключени общо 114 действащи договори, от които:

№ по ред	Вид договор	Брой договори
1.	Отдадени под наем терени	5
2.	Отдадени под наем помещения, в т.ч. - на политически партии - на ЕТ, ООД и др. под. - други	34
3.	Жилища	2
4.	Земеделска земя	73

Базисните наемни цени са определени с Тарифа I към Наредба № 3 на ОбС – Вълчедръм за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и се актуализира с инфлационен коефициент от НСИ на шестмесечие.

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

Слаби страни и заплахи

- ✓ Неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- ✓ Риск от грешки в стратегически план на решения за разпореждане;
- ✓ Риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината;
- ✓ Лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- ✓ Наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- ✓ Намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем на “обекти” и “терени”

Силни страни и възможности

- ✓ Увеличаване на общинската собственост, през проучване и актуване на нови имоти;
- ✓ Повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажба и за осигуряване на нови инвестиции; възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично-частно партньорство при застрояване срещу ново строителство;
- ✓ Максимално развитие потенциала на всеки имот;
- ✓ Оптимизиране процеса на управление;

- ✓ Осигуряване на средства от европейските структурни фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните
ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ, СВЪРЗАНИ С ПОСТИГАНЕТО НА ПОСОЧЕНИТЕ ЦЕЛИ:

- ✓ Да се осигури процесът на идентификация на общински терени;
- ✓ Да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- ✓ Да се реализират крупни проекти върху общински терени, чрез възможностите, предоставени от Закона за общинската собственост;
- ✓ Да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006 год. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- ✓ Да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- ✓ Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондове;
- ✓ Да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или разпореждане.

2. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

В края на 2011 год. жилищния фонд на община Вълчедръм се състои от 2 апартамента и 5 къщи, от които:

- за продажба – 2 апартамента и 4 къщи
- резервен фонд – 1 къща

Общинският жилищен фонд е разпределен по видове с Решение №332, протокол №46/25.03.2011 год. на Общински съвет – Вълчедръм.

През периода 2009-2011 година бяха продадени 2 апартамента.

През изтеклия период 2009-2011 год. новопридобити жилища няма.

В предвидените за продажба един апартамент и в една от къщите са настанени под наем граждани, със срок на настаняване до обявяване на тръжна процедура. Наемната цена се променя след прилагане на инфлационен индекс на НСИ на шестмесечие.

Общото техническо състояние на жилищния фонд е лошо – от придобиването им до сега не е извършван никакъв ремонт.Лицата, настанени под наем в тях, в по-голямата си част са с ниски доходи и нямат възможност да влагат средства в поддръжката им.

Не се предвижда ново строителство на общински жилища.

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

Слаби страни и заплахи

- ✓ Ограниченият брой на общинските жилища и невъзможността на общината да задоволи потребностите на нуждаещите се от жилища;
- ✓ Амортизирането на общинските жилища и необходимостта от инвестиции в тях за обновяването им;
- ✓ Намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- ✓ Липса на средства за разширяване на общинския жилищен фонд;
- ✓ Риск от грешни решения за разпореждане.

Силни страни и възможности

- ✓ Продажба на амортизирани жилища;
- ✓ Придобиване на жилища в новопостроени сгради, представляващи цената на отстъпено право на строеж върху имоти – общинска собственост;

Направеният анализ предполага реализирането на следните

ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ, СВЪРЗАНИ С ПОСТИГАНЕТО НА ПОСОЧЕНИТЕ ЦЕЛИ:

- ✓ При необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища;
- ✓ Отстъпване на право на строеж на жилищни сгради върху имоти – общинска собственост на физически или юридически лица, чрез публично оповестени конкурси, като заплащането на това право да бъде с жилища в новопостроената сграда;
- ✓ Да се продължи събарянето на амортизирани къщи и разчистването на терените.

3. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

С влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) се възстановиха земеделски земи, собственост на общините.

Публичната общинска собственост включва:

1.Пасища и мери.

2. Пътища.

3. Други площи (гробища, сметища, залесени територии, водни територии и др.)

Съгласно Закона за допитване до народа и Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, пасищата и мерите в община Вълчедръм, които са в размер на 15 752,105 дка, се отдават под наем след решение на Общински съвет – Вълчедръм. За 2011 год. и са отдавани под наем на граждани за отглеждане на животни и за поддържане в добро екологично състояние и са сключени 5 договора за 823,239 дка. На територията на общината няма регистрирани сдружения на земеделски стопани.

Земеделската земя – частна общинска собственост но населени места и размер на отделните имоти има следната структура, посочена в Таблица №2.

№ по ред	Населено място	Начин на трайно ползване	Брой имоти	Площ в дка
1.	Землище гр.Вълчедръм	Нива Пасище,мера Земи по чл.19	496 782	2662,521 2076,899 1854,962
2.	Землище с.Ботево	Нива Пасище,мера Земи по чл.19	10 37	79,027 334,851 9,549
3.	Землище с.Бъзовец	Нива Пасище,мера	2 19	152,623 565,638
4.	Землище с.Горни Цибър	Нива Пасище,мера Земи по чл.19	337 15	2216,685 784,208 1695,911
5.	Землище с.Долни Цибър	Нива Пасище,мера	30 18	179,002 934,903
6.	Землище с.Златия	Нива Пасище,мера Земи по чл.19	227 72	1125,074 1946,161 1316,076
7.	Землище с.Игнатово	Нива Пасище,мера Земи по чл.19	37 14	434,042 1017,264 54,006
8.	Землище с.Мокреш	Нива Пасище,мера	56 911	224,512 3160,478

		Земи по чл.19		107,202
9.	Землище с.Разград	Нива Пасище,мера Земи по чл.19	174 40	1152,956 1861,945 721,810
10.	Землище с.Септемврийци	Нива Пасище,мера	113 78	655,037 2218,282
11.	Землище с.Черни връх	Нива Пасище,мера Земи по чл.19	105 150	727,636 851,476 704,433
	ВСИЧКО:	**НИВА ПАСИЩЕ,МЕРА ЗЕМИ ПО ЧЛ.19**	**1587 2136**	**9609,115 15752,105 6463,949**

През 2011 год. след решение на Общински съвет – Вълчедръм бе проведена процедура на отдаване под наем на земеделска земя със срок на отдаване – 3 години за общинската и 1 година за земите по чл.19 от ЗСПЗЗ. Сключени са 73 договора и за 8233,540 дка.

От 2011 год. земите по чл.19 от ЗСПЗЗ (така наречения остатъчен поземлен фонд) вече могат да бъдат актувани и да бъдат отдавани под наем за срок, по-дълъг от 1 година, както и да бъдат извършвани разпоредителни сделки с тях.

Община Вълчедръм е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда. ЗСПЗЗ, дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделски имоти. Тя се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделски имоти в дадено землище или в част от него.

В община Вълчедръм са актувани като публична общинска собственост 5 язовира, от които 4 са отдадени под наем – в землища с. Септемврийци – 2 бр., с. Бъзовец и гр. Вълчедръм, а в землище с. Черни връх е деактуван.

4. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Община Вълчедръм има признато право на собственост върху 806,271 дка гори от общинския поземлен фонд.

Горите и земите от горския фонд са в териториалния обхват на дейност на Държавно горско стопанство гр. Лом. В по-голямата си част тези имоти са обезлесени, поради злоупотреби със собствеността чрез изсичане.

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

Слаби страни и заплахи

- ✓ Неприключил процес на идентификация и актуване на имотите от общинския поземлен фонд;
- ✓ Голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- ✓ Недостатъчен потенциал за контрол;
- ✓ Законови ограничения при разпореждане с част от земеделски земи (пасища, мери);
- ✓ Риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

Силни страни и възможности

- ✓ Със стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство, се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- ✓ Актуване на имоти;
- ✓ Възможност за обединяване (уедряване) на земеделски земи;
- ✓ Оптимизиране процеса на управление;
- ✓ Възможност за промяна на предназначението на земеделски земи разположени в близост до населените места и индустриалните зони;

- ✓ Увеличаване на горския фонд чрез залесяване ;
- ✓ Осигуряване на средства чрез различни финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните
ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ, СВЪРЗАНИ С ПОСТИГАНЕТО НА ПОСОЧЕНИТЕ ЦЕЛИ:

- ✓ Да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността на земите от общинския поземлен фонд;
- ✓ Да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- ✓ Да се извърши преглед на поземлените имоти и се предприемат действия за обединяване (уедряване) на тези, за които е възможно;
- ✓ Да се използват възможностите на различни финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието й е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидиране или разпореждане с неподлежащ на ремонт сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управление, охраната на имотите и др.

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

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат, да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло – подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината; осигуряване на устойчиво развитие подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

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

Настоящата стратегия обхваща периода от 2012-2015 година. 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.

АЛЬОША МИНИН
Председател на Общински съвет - Вълчедръм