



О Б Щ И Н А И С П Е Р И Х

С Т Р А Т Е Г И Я ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ИСПЕРИХ ЗА ПЕРИОДА 2012-2015 год.

Приета с решение № 38 по Протокол № 8/06.03.2012г.

О Б Щ И Н А И С П Е Р И Х

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ИСПЕРИХ ЗА ПЕРИОДА 2012-2015 год.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящата стратегия е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и определя политиката за управление и разпореждане с общинската собственост на територията на община Исперих и стопанската и дейност. Стратегията обхваща периода 2012-2015год. и има за цел да се анализира състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти, да се посочат слабите страни, както и възможностите за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост.

Стратегията очертава и регламентира:

- Принципи, основни цели и приоритети при управлението и разпореждането с общинската собственост ;
- Анализ на състоянието на общинската собственост и основни характеристики на отделните видове имоти;
- Начини за отдаване под наем или за разпореждане;
- Последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще.

Основният закон, който дефинира общинската собственост, правната основа и начините за нейното стопанисване е Закона за общинската собственост, влязъл в сила на 01.06.1996год. и многократно променен впоследствие. Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на населените места и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост са регламентирани с Наредба № 5 за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество при община Исперих, приета с Решение №122 на ОбС –Исперих по Протокол 20 от 30.01.2009год. Другите поднормативни документи, свързани с общинската собственост са Наредба № 13 за условията и реда за установяване жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища при Община Исперих, приета с Решение № 112 на ОбС –Исперих по Протокол 19 от 12.05.2005год и Наредба № 16 за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане с общинско имущество при Община Исперих, приета с Решение №123 на ОбС -Исперих по Протокол 20 от 30.01.2009год.

Съгласно разпоредбите на ЗОС, 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, които са в режим на публична общинска собственост, се групират в три групи:

- Имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- Имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените

потребности от общинско значение;

- Имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

➤ Местните пътища, улици, площи, обществени паркинги и зелени площи;

➤ Сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;

➤ Мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно – защитна системи в частта, обслужваща територията на съответната община;

- Водни обекти и водно стопански съоръжения и системи;

- Общински гори, пасища и мери.

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

Недвижимите имоти, публична и частна общинска собственост подлежат на актуване. Актовете за общинските имоти са удостоверителни административни документи и имат обвързваща доказателствена сила – обстоятелствата, констатирани в акта за общинска собственост имат доказателствена сила до доказване на противното.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинската собственост. Актовете за общинската собственост се подшиват в актови книги, които са общодостъпни и всеки има право на справка по тях.

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

1. Основни принципи.

▪ **законосъобразност** - Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от ЗОС и подзаконовите нормативни актове;

▪ **приоритет на обществения интерес** - при упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на обществения интерес.

▪ **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.

▪ **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 управлението и разпореждането** – извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в Наредба № 16 на ОБС - Исперих.

2. Основни цели

▪ Реализиране на конституционния принцип за упражняване правото на собственост върху общинските имоти и използването и в интерес на териториалната общност.

- Управляване на общинската собственост в интерес на населението в

общината, съобразно разпоредбите на Закона за общинската собственост и с грижата на добър стопанин.

- Подобряване на селищната среда, създаване на добри условия за бизнес, култура, спорт, отдых и туризъм.
- Подобряване и опазване на екологичната среда.
- Провеждане на балансирана управленска политика, гарантиране на качествено и ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

3.Приоритети

- Съхраняване на общинската собственост и утвърждаването ѝ, като важен елемент при укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадровата самостоятелност на общината;
- Разработване на рационални програми, наредби и др. подзаконови документи с цел ефективно и равностойно изпълнение на дейностите по придобиване, управление и разпореждане със собствеността с оглед по-нататъшно укрепване на местното самоуправление;
- Усъвършенстване на процеса на приемане на решения относно избора на форми, механизми и процедури по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост;
- Подобряване качеството на публичните услуги и засилване прозрачността в дейността на местните власти и общинската администрация и развитие на действащите информационни системи;
- Развитие на публично-частни партньорства.

III.АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ И ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ

1.Анализ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Исперих към 31.12.2011год. има съставени 5033 акта за общинска собственост, от които 2002 за публична общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия или след отпадане на основанието за актуване /по реда на чл.64 от ЗОС/ и дублиране на актове поради промяна характера на собствеността или изработени кадастрални карти на 9 населени места (гр. Исперих – промишлена зона, с. Китанчево, с. Белинци, с. Духовец, с. Голям Поровец, с. Свещари, с. Вазово, с. Райнино и с. Малък Поровец) реалния брой на имотите е 4 000. Големият брой имоти на територията на община Исперих затруднява процеса на идентификация на общинска собственост. Проучванията и актуването се извършва предимно при наличие на инициатива за отдаване под наем или разпореждане. Ограниченията в актосъставянето, промените по новите кадастрални карти, практически възникващи несъответствия при идентифицирането на земите прави процеса на актуване непрекъснат.

2.Характеристика на отделните видове имоти – общинска собственост.

2.1. Жилищни имоти – община Исперих разполага с 32 броя жилища, от които 2 къщи и 30 броя апартаменти. Съгласно Решение № 303 от 24.03.2011год. разпределението им по видове е както следва: за настаняване под наем - 19броя, за продажба чрез публичен търг – 2 броя, за продажба на наематели – 5 броя и ведомствени – 6 броя.

През 2011 г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 13 802,08 лева. Наемната цена на кв.м. полезна площ варира между 1,08 – 1,10 лв./кв.м. Месечната наемна цена се актуализира с промяната на минималната работна заплата. Жилищният

фонд е стар и амортизиран. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка. Има общински жилища, които са в сгради, съсобствени между Общината и физически лица. Тази съсобственост създава трудности при тяхното управление и поддръжка.

Поради крайно ограничения жилищен фонд и необходимостта от задоволяване потребностите на социално слабите семейства е удачно да се търсят нови начини за придобиване чрез ново строителство, замяна на общински имоти, отстъпване право на строеж срещу определен брой жилища и др. Целесъобразно е да се предвиждат средства за ремонт на общинските жилища, а тези, които са строени преди повече от 25 години и апартаментите, които са на последните етажи да се предложат за продажба.

2.2. Нежилищни имоти – част от тях са предназначени за осъществяване на функциите на местното самоуправление и местната администрация. Съгласно законите разпоредби за безвъзмездно управление на юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури към 31.12.2011год. са предоставени 6 имота. Другата част от нежилищните имоти са търговски обекти, клубна дейност, лекарски и стоматологични кабинети, складове и др. Общият брой на сключените през 2011год. договори, включително и концесионни договори е 93.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на населените места, поради това че голяма част от помещенията са в лошо състояние, нуждаят се от основен ремонт и ремонти на покриви и укрепване.

Към тази група имоти спадат и незастроени поземлени имоти, които при проявен интерес се отдават под наем или се предлагат за продажба. Общият брой на тези имоти по населени места е 616, а през 2011год. са сключени едва 35 договори за наем. Тенденцията е да се активизира интереса към тези имоти, както и да се търсят нови възможности за идентифициране на ползвателите им или продажба с цел жилищно строителство.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по селата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места.

2.3. Земеделски земи, включващи земи от Общински поземлен фонд, Земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, пасища – мери и земи по § 4 от ЗСПЗЗ са разположени в 23 населени места с обща площ 22 603,417 дка.

| № | Населено място | ОПФ в дка | Земи по чл.19 ЗСПЗЗ в дка | Пасища, мери в дка | Обща площ в дка |
|-----|-----------------|-----------|---------------------------|--------------------|-----------------|
| 1. | С.Белинци | 40,000 | 371,35 | 400,446 | 811,795 |
| 2. | С. Бърдоква | 200,205 | 63,647 | 279,822 | 543,674 |
| 3. | С.Вазово | 113,101 | 141,082 | 1 307,268 | 1 561,451 |
| 4. | С.Делчево | 33,499 | 54,310 | 552,163 | 639,972 |
| 5. | С.Драгомъж | | 106,266 | 162,260 | 268,526 |
| 6. | С.Духовец | | 663,128 | 871,225 | 1 534,353 |
| 7. | С.Голям Поровец | 46,239 | 113,771 | 503,372 | 663,382 |
| 8. | Гр.Исперих | 42,372 | 524,155 | 113,254 | 679,781 |
| 9. | С.Къпиновци | 46,998 | 48,236 | 124,179 | 219,413 |
| 10. | С.Китанчево | 16,847 | 87,194 | 632,660 | 736,701 |
| 11. | С. Конево | 220,174 | 158,086 | 885,078 | 1 263,338 |
| 12. | С.Лъвино | 333,362 | 331,049 | 439,727 | 1 104,138 |
| 13. | С.Лудогорци | 166,502 | 218,018 | 545,594 | 930,114 |
| 14. | С.Малък Поровец | 30,490 | 508,492 | 700,340 | 1 239,322 |

| | | | | | |
|-----|-------------------------|-----------|-----------|------------|------------|
| 15. | С.Печеница | 15,352 | 31,720 | 1 273,568 | 1 320,64 |
| 16. | С.Подайва | 510,664 | 262,226 | 1 127,060 | 1 899,95 |
| 17. | С.Райнино | 50,006 | 152,420 | 2 045,661 | 2 248,087 |
| 18. | С.Средоселци | | 69,880 | 405,086 | 474,966 |
| 19. | С.Ст.Селище | | 95,390 | 795,587 | 890,977 |
| 20. | С.Свещари | 89,336 | 68,168 | 699,773 | 857,277 |
| 21. | С.Тодорово | | 205,382 | 671,082 | 876,464 |
| 22. | С.Йонково | | 599,763 | 874,434 | 1 474,197 |
| 23. | С.Яким Груево | 84,460 | 133,328 | 76,196 | 293,984 |
| | Общо: | 2 039,607 | 5 007,061 | 15 485,835 | 22 532,503 |
| | Гр.Исперих § 4 от ЗСПЗЗ | | | | 70, 914 |
| | | | | | 22 603,417 |

Общинския поземлен фонд, включващ обработваеми земи в 17 населените места с обща площ 2 039,607 дка след решение на Общинския съвет се предоставя под наем на заинтересованите лица.

Към 2011год. окончателно са актувани земите по чл.19 от ЗСПЗЗ по населени места. Тези земи в по голямата си част са маломерни, разпръснати и трудно стопанисвани. С помощта на кметовете на населените места към 30.12. 2011 год. са подписани 198 броя договори за наем.

Пасищата и мерите са с най- голям дял от общата площ на земеделските земи. След Решения на Общински съвет – Исперих, които се приемат ежегодно същите се отдават за ползване на земеделски стопани – животновъди и/или техните сдружения. Всяка година се определят площите за паша, задълженията на Общината и ползвателите, площите за общо и индивидуално ползване.

Новообразуваните имоти в местността „Кършията” в гр. Исперих, представляващи земеделски земи по силата на § 4 от ЗСПЗЗ, които се стопанисват от Общината, са 87 броя с обща площ 70,914 дка. При проявен интерес за закупуването им, за същите се организират тръжни процедури за продажба по реда на Закона за общинската собственост.

2.4.Общински горски фонд - община Исперих е собственик на гори в 5 населени места с обща площ 7 775,47 дка, както следва:

| № | Населено място | № на имота по замер. | № на имота по кадастър | Площ в дка | АОС |
|-----|------------------|----------------------|------------------------|------------|-------------------|
| 1. | с. Голям Поровец | 72 | 15953.54.12 | 126,365 | 5071/23.01.2012г. |
| 2. | с.Голям Поровец | 150 | 15953.54.6 | 28,956 | 5070/23.01.2012г. |
| 3. | с.Голям Поровец | 148 | 15953.50.30 | 15,719 | 5069/23.01.2012г. |
| 4. | с.Голям Поровец | 96 | 15953.18.60 | 83,423 | 5063/23.01.2012г. |
| 5. | с.Голям Поровец | 8 | 15953.24.5 | 235,171 | 5064/23.01.2012г. |
| 6. | с.Голям Поровец | 87 | 15953.42.6 | 10,144 | 5065/23.01.2012г. |
| 7. | с.Голям Поровец | 72 | 15953.42.10 | 1268,249 | 5066/23.01.2012г. |
| 8. | с.Голям Поровец | 127 | 15953.19.54 | 121,631 | 5061/23.01.2012г. |
| 9. | с.Голям Поровец | 4 | 15953.19.58 | 1953,781 | 5062/23.01.2012г. |
| 10. | с.Йонково | 114 | | 59,551 | 1778/27.03.2007г. |
| 11. | с.Йонково | 120 | | 1961,127 | 1777/27.03.2007г. |
| 12. | с.Йонково | 118 | | 16,571 | 1776/27.03.2007г. |

| | | | | | |
|-----|-------------|-----|--|---------|-------------------|
| 13. | с.Йонково | 116 | | 520,162 | 1779/27.03.2007г. |
| 14. | с.Бърдоква | 118 | | 109,903 | 1792/27.03.2007г. |
| 15. | с.Бърдоква | 62 | | 420,996 | 1789/27.03.2007г. |
| 16. | с.Бърдоква | 117 | | 16,616 | 1791/27.03.2007г. |
| 17. | с.Бърдоква | 65 | | 784,63 | 1790/27.03.2007г. |
| 18. | с.Лудогорци | 119 | | 10,8 | 1788/27.03.2007г. |
| 19. | с.Къпиновци | 4 | | 31,277 | 2261/05.03.2009г. |
| 20. | с.Къпиновци | 34 | | 0,395 | 2260/05.03.2009г. |

През 2011год. от земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, предадени през 2008год. за стопанисване на община Исперих към горския фонд се причислиха 7 имота в с.Свещари с площ 270,072 дка и 12 имота в с. Подайва с площ 337,694 дка.

Ежегодно с Решения на Общински съвет – Исперих се утвърждава годишния план за ползване на дървесина, добивана от общинските гори и определяне начина за ползване на маркираната дървесина.

IV. ПОСЛЕДВАЩИ ДЕЙНОСТИ ЗА УСПЕШНО РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА В БЪДЕЩЕ.

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на Годишните програми за управление на общинската собственост и бюджета на Община Исперих. За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Исперих, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства. Основните дейности за успешно реализиране на стратегията включват:

- Ежегодно разработване на годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост и приемането и от Общински съвет – Исперих;
- Придобиване, продажба или замяна на общински имоти с цел по добро управление, подпомагане на местния бизнес и неправителствените сдружения за реализиране на проекти, идеи, иновации и др.;
- Подготовка на проекти за кандидатстване по евро- програми за осигуряване на средства за подобряване на инфраструктурата в населените места;
- Създаване на публично – частно партньорство за по- добро управление на общинската собственост;
- Поддържане на актуална информационна система по регистрацията и разпореждането с общинската собственост;
- Отдаване под наем или аренда на общинската земеделска земя, като се защитават интересите на Общината, местните земеделски производители и населението;
- Устойчиво управление на горските ресурси;
- Последователно и неотклонно прилагане в практиката по управлението и разпореждането с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедури при отдаване под наем, продажба и замяна на общински имоти.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Тази Стратегия е основа за изработването на Годишните програми за управление

на общинската собственост за периода 2012-2015 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.

Настоящата Стратегия е приета с Решение №.38 на Общински съвет – Исперих по Протокол № 8 от 06.03.2012год.