О Б Щ И Н А С И Т О В О

Област Силистра
SITOVO MUNICIPALITY

С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА УПРАВЛЕНИЕ
НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.

7583 с. Ситово, обл. Силистра, ул.”Трети март” №72, тел.086/882213, e-mail: sitovo@mai.bg

Въведение

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Ситово за периода 2023 – 2027 година е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ЗОС), след извършен анализ на състоянието на общинската собственост.

Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в средносрочен план. Изяснени са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да бъдат предоставени под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано от изискванията на нормативната уредба, отнасяща се до общинската собственост, както и от необходимостта за прецизиране дейността на Общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

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

Предварително определените цели и приоритети, както и публичното обявяване на намеренията на Община Ситово по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и Общинския съвет в това направление.

Съгласно чл. 8, ал. 10 от ЗОС, стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал.2 от същия закон и се публикуват и на интернет страницата на общината.

I. Общи положения. Правна регламентация.

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

- общинското имущество, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация, общинските предприятия;
- устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
- образованието, здравеопазването и културата;
- благоустрояването и комуналните дейности;
- социалните дейности;
- опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
- развитието на спорта, отдиха и туризма.

Правото на собственост на общината й осигурява възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управлението на общинско имущество, както и възможността да се извършва стопанска дейност.

Законът за общинска собственост (ЗОС), влязъл в сила от 01.06.1996 г. определя режима на имотите – общинска собственост, а също така и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях. Редът за придобиване правото на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, както и правомощията на

кмета на общината и на кметовете на кметства се определят с Наредба за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПСУРОИ), приета от Общински съвет- Ситово, при спазване разпоредбите на Закона за общинска собственост и на специалните закони в тази област.

От своя страна общинската собственост е видово диференцирана като публична и частна.

Имотите, публична общинска собственост, се групират в три категории, както следва:

- имоти и вещи, определени със закон;
- имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от Общинския съвет.

Във връзка с управлението и разпореждането с имоти- публична общинска собственост е необходимо да се има предвид следното:

- имоти и вещи – публична общинска собственост, земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност;
- имоти и вещи – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят на трети лица;
- имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост (съгл. чл. 3, ал. 3 от ЗОС), като:

- имоти и вещи – частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане;
- за имоти и вещи – частна общинска собственост се прилагат общите разпоредби за собственост, освен ако е предвидено друго.

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

- продажба;
- дарение;
- делба;
- замяна;
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права;
- по друг начин, определен в закон.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост, чрез преобразуването и от обект – публична общинска собственост в обект – частна общинска собственост, както и обратно по ред, определен в ЗОС.

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, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, актове не се съставят.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за частна общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всяко физическо или юридическо лице има право да иска справка за тях.

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

Правото на собственост на Общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на Община Ситово.

II. Обхват, предмет, структура и методология на стратегията.

1. Обхват.

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода на мандат 2023 – 2027 година.

2. Предмет.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.

3. Структура на стратегията.

Стратегията включва основни раздели, съгласно чл.8, ал. 8 от ЗОС, както следва:

- основни цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите- общинска собственост;
- основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
- нуждите на Общината от нови имоти и способи за тяхното придобиване;

4. Методологичен подход при разработването.

Изготвянето на стратегията и изследването на същностните белези при процесите на управлението на общинската собственост се основава на три определящи подхода:

♦ *идентифициране на обема и специфичните характеристики на отделните видове собственост;*

♦ *анализ на състоянието към момента, включително:*

- *силни страни и възможности;*
- *слаби страни и заплахи.*

♦ *формулиране на обосновани политики и конкретно обвързани с целите задачи.*

III. Основни цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост.

А.Основни цели на стратегията.

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

Целите на Стратегията за управление на общинската собственост включват:

1. По-ефективно управление и разпореждане с общинската собственост (по реда на ЗОС);

2. Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включително от сграден фонд и обслужващи вещи;

3.Оптимално използване на наличните ресурси – имоти в урбанизираните територии, общински поземлен и горски фонд, вещи и други, за да се получат максимални приходи в общинския бюджет;

4. Намаляване разходите за поддръжка и ремонт на общинската собственост, чрез кандидатстване по програми;

5. Поддържане и подобряване на обема и състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;

6. Определяне на нужните ресурси за ефективно управление на собствеността по отношение на финанси, капацитет, структури и разпределение на функциите по управлението;

Б. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост.

Основен принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост е, че имоти и вещи – общинска собственост, се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са представени.

Други принципи и подходи, които трябва да следва управлението на общинската собственост включват:

1.Законосъобразност – Кметът на общината, Общинският съвет, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от Закона за общинската собственост и подзаконовите нормативни актове;

2.Целесъобразност – Органите на местната власт са длъжни да взимат решения за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост съобразно спазване на закона и установените в тази стратегия цели, принципи и приоритети;

3.Публичност и приоритет на обществения интерес – Управленските органи са длъжни да следят за защита на обществения интерес, да осигуряват откритост, достоверност, достъпност и пълнота на информацията в рамките на закона;

4.Състезателност при управлението и разпореждането – извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, по ред и начин определени в Наредба за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПСУРОИ), на Община Ситово;

5.Обвързаност – обвързаност на управлението на общинската собственост с елементите на планирането на развитието на общината.

В. Приоритети.

1. Разработване на годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.

Всяка Програма трябва да е обвързана с бюджета на Община Ситово за съответната година, като съдържа необходимата конкретика по изпълнението на Стратегията за управление на общинската собственост и да включва като основни елементи, съгласно чл. 8, ал.9 от ЗОС, както следва:

1) прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост;

2) описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия;

3) описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна в предвидените от закона случаи, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;

4) описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване;

5) обектите, за изграждането на които е необходимо отчуждаване на частни имоти;

6) обектите по т.5) от първостепенно значение;

7) други данни, определени от Общинския съвет.

2. Последователно и неотклонно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или замяна на общинската собственост.

3. Подобряване състоянието на общинската инфраструктура – благоустрояване, пътища и водопроводна мрежа.

4. Привличане на значителни средства от Европейските програми за модернизация и изграждане на обекти общинска собственост.

IV.Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане. Имоти публична и частна общинска собственост. Анализ на състоянието на видовете имоти общинска собственост. Конкретни политики и задачи за постигане целите на настоящата стратегия.

1.Общ обем на собствеността.

Собствеността на Община Ситово, съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна към края на 2023 година се състои от общо 3 117 акта за общинска собственост, като от тях съставени за публична общинска собственост са 795 акта, а за частна общинска собственост – 2 322 акта.

По видове имоти информацията е систематизирана в Таблица №1.

Таблица №1

№	Вид на имота	Брой акта	Брой имоти
1.	Незастроени имоти и зелени площи	824	652

2.	Сгради (нежилищни)	111	95
3.	Детски градини	13	8
4.	Основни училища	14	11
5.	Здравна служба	11	10
6.	Читалища	21	20
7.	Спортни имоти	16	16
8.	Сгради – кметства	18	17
9.	Жилищни имоти	7	5
10.	Язовири	22	19
11.	Земеделски земи (ниви)	470	175
12.	Гори	195	163
13.	Гробищни паркове	31	17
14.	Сметища	14	14
15.	Застроени жилищни имоти (съсобственост)	4	2
16.	Блата, пасища и мери	449	229
17.	Друга селищна територия (дворни места извън регулация)	214	176
18.	Лозя	107	96
19.	Застроени дворни места (дв.места извън селищна регулация)	566	493
20.	Стопански двор	10	4
	Всичко:	3 117	2 222

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 г. стартира процесът на идентификация на общинската собственост. За някои видове имоти той е в значителна степен приключил – за сградите, за земеделските земи от общинския поземлен фонд, за незастроените поземлени имоти в селата и за горите. През изминалите години работата по пълното идентифициране на собствеността е извършвана с възможностите на служба „Общинска собственост“ и с помощта на кметовете на населените места. Обичайно проучването и актуването на имоти се извършва предимно при възникване на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

Съгласно Закона за общинската собственост (ЗОС) при управлението на общинската собственост могат да бъдат използвани различни видове инструменти. През периода 2020 – 2023 година са използвани основно три способа за управление на собствеността – продажба, отдаване под наем и използване (продажба) на дървесина от горски територии, а получените приходи са посочени в Таблица 2.

Таблица № 2

Инструменти	**Приходи от управление на общ. собственост по години**			
	2020 г.	**2021 г.**	**2022 г.**	**2023 г.**
Отдаване под наем	**192 318,00 лв. (с ДДС)**	**216 399,00 лв. (с ДДС)**	**170 104,00 лв. (с ДДС)**	**205 119,00 лв. (с ДДС)**
Продажба на имоти	**4 910,00 лв. (без ДДС)**	**51 119,00 лв. (без ДДС)**	**64 454,00 лв. (без ДДС)**	**155 536,00 лв. (без ДДС)**

Продажба на дървесина	**9 890,20 лв. (без ДДС)**	**34 815,27 лв. (без ДДС)**	**49 996,30лв. (без ДДС)**	**21 016,60 лв. (без ДДС)**

Характеристиките и анализа на собствеността са изготвени по следните видове имоти:

1.1. Незастроени терени.

Към края на периода 2019 - 2023 година в Община Ситово има съставени и действащи 18 акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти. Преобладаващият брой имоти са с площ около 1000 кв. м. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение. През последните години има тенденция за наемането им и проява на интерес за закупуване. Би било целесъобразно да продължи тенденцията единични имоти да се отдават под наем или продават на търг, а съседни чрез изменение на подробните устройствени планове да се окрупняват и предлагат за различни инвестиционни проекти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
- непрекъснато оптимизиране процеса на управление на незастроените терени; - увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти; - наличните терени са с добра перспектива за строителство; - реализиране на собствени приходи към общинския бюджет при осъществяване на продажба	- разположени в крайните части на населеното място; - една част от тях се ползват без правно основание за земеделски нужди
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
- търсене на оптимално и доходоносно управление на незастроените терени - повишаване инвестиционния интерес	- липса на сериозен интерес за отдаване под наем

Направеният анализ предполага следните политики и задачи:

1.Освобождаване от незастроени имоти, находящи се на територията на селата чрез продажба на търг, като продължи практиката това да става след проявен интерес и/или по предложение на кмета или кметския наместник на населеното място;

2.Имотите, които се използват за земеделски нужди без правно основание да се обвържат с договори за наем. За тази цел да се сформира комисия, която да установи тези имоти и техните ползватели;

3.Разработване на подробни устройствени планове за територии, в които са разположени съседни общински имоти, с цел окрупняване, както и за обособяване на самостоятелни имоти чрез делба;

4.Да се търсят начини за реализиране на крупни проекти върху общински терени, чрез публично-частно партньорство.

1.2. Застроени нежилищни и жилищни имоти.

Начинът на ползване на застроени нежилищни имоти, съгласно Закона за общинската собственост (ЗОС) е чрез отдаване под наем или учредяване възмездно или безвъзмездно право на ползване.

Публичната общинска собственост предимно е предоставена безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на бюджетна издръжка. Части от публичната общинска собственост са отдадени под наем чрез провеждане на публични търгове или конкурси.

Нежилищните имоти – частна общинска собственост, които са необходими за нуждите на органите на общината или на юридическите лица и звена на бюджетна издръжка са отдадени под наем чрез търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Ситово.

Без провеждането на търг или конкурс, с решения на Общински съвет – Ситово, за безвъзмездно право на ползване и управление са предоставени помещения на – Общинска служба „Земеделие", Участък „Полиция", Агенция по заетостта, Дирекция социално подпомагане, Български пощи, Клубове на пенсионера, Клуб на инвалида, Сдружение с нестопанска цел и др.

С последните промени в ЗОС, имоти общинска собственост се отдават под наем безвъзмездно и на политически партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии. Договор със същите се сключва ежегодно, без решение на Общинския съвет, ако са налице предпоставките на закона.

Към настоящия момент действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти са посочени в Таблица № 3:

Таблица № 3

№	**Вид договор**	**Брой договори**
1.	Отдаване под наем на терени	**171**
2.	Отдаване под наем на помещения, от които: -на сдружения и ЕТ -на политически партии -на лекари и зъболекари -други -язовири	 **12** **2** **6** **15** **8**
3.	Учредителни вещни права	**1**
Общо:		**215**

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

През 2019 г. сградата на Общинска администрация Ситово бе изцяло ремонтирана и обновена и към момента е една съвременна администрация, предоставяща качествени услуги на гражданите. През същата година се извърши ремонт и саниране сградата и на кметство с. Искра. През периода от 2020 – 2023 г. е извършен ремонт на покрив и саниране на сградите на кметствата в с. Любен и с. Босна, както и на сградите на НЧ „Бачо Киро" – с. Искра, НЧ „Стефан Караджа" – с. Любен и НЧ „Христо Смирненски" – с. Ситово.

Все още стои проблема със сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на това, че не се използват по предназначение или за други цели сградите продължават да се рушат. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места, поради което примерно могат да бъдат използвани при бедствени ситуации и аварии.

В Община Ситово жилищен фонд не съществува. Жилищните имоти общинска собственост представляват 4 бр. апартаменти в сградите на „Здравен участък" – с. Ситово и с. Попина, както и сградата на „Общежитие за настаняване на учители" в с. Искра, която се състои от 8 апартамента. Към настоящия момент в последната са настанени крайно нуждаещи се от жилище граждани, с нисък социален статус, за повечето от които е непосилно да си изплащат наема редовно. В тази връзка е необходимо да се упражнява контрол от кмета на селото и служители от общинската администрация за начина на стопанисване на сградата, помещенията и прилежащия терен от наемателите, както и своевременното заплащане на наемите. Сградата има нужда от ремонтни дейности, свързани с покрива, външно и вътрешно освежаване, смяна на дограми, свързване към улична канализация и др.

Общо взето приходите от отдаване под наем на застроени нежилищни и жилищни имоти през последните години са с тенденция на намаление. Причините за това са свързани основно с нередовно изплащане на задълженията за наем, воденето на социална политика, свързано с отдаването на сгради и помещения за безвъзмездно ползване, а също и непроявен инвестиционен интерес към някои сгради и помещения. Поради постоянният недостиг на финансов ресурс за ремонтни дейности на тези имоти се утежнява тяхното ефективно използване. От направените справки се оказва, че средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката на същите.

От изложеното по-горе се правят следните изводи:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
- постоянен приход от наеми в общинския бюджет; - осигуряване на средства от евро-фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;	- наличие на части от сградите, към които липсва интерес за наемане и ползване; - недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции; - недостиг на средства за поддържане и опазване на собствеността;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
- реализиране на проекти чрез публично-частно партньорство	- намаляване на общия брой на общинските имоти за отдаване под наем - слаб интерес за наемане, закупуване или ползване на имоти в населените места извън общинския център

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

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

2. Да продължи тенденцията по подготвянето на проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондове за подобряване състоянието на сградите;

3. Да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението си на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем.

4. Да се упражнява системен контрол върху събираемостта на приходите от наеми и се предприемат своевременни мерки спрямо некоректните наематели за събиране на дължимите суми по съдебен ред и прекратяване на сключените договори.

1.3.Земеделски земи.

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г., съгласно баланса на територията на Община Ситово към края на 2023 г. земеделските земи, гори и земи в горския фонд са, както следва: общо- 26679,193 дка, от които 20652,266 дка са публична общинска собственост и 6026,927 дка – частна общинска собственост, разпределени по землищата на населените места, посочени в Таблица № 4.

Таблица № 4

№	Населено място	Общинска собственост			
		Общинска частна		Общинска публична	
		Имоти бр.	Площ в дка	Имоти бр.	Площ в дка
1.	Ситово	56	1164,551	44	3018,772
2.	Босна	49	358,056	19	682,097
3.	Гарван	31	312.877	31	1067,909
4.	Добротица	38	520,553	31	2461,91
5.	Ирник	19	218,462	10	380,721
6.	Искра	57	774,434	28	2872,55
7.	Любен	13	177,791	5	778
8.	Н. Попина	56	922,724	28	3141,383
9.	Поляна	14	244,502	24	1784,632
10.	Попина	85	210,93	16	780,726
11.	Слатина	41	698,251	22	2716,033
12.	Ястребна	11	423,796	8	967,533
ВСИЧКО:		**470**	**6026,927**	**266**	**20652,266**

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища, мери, гори в земеделски земи;

- други площи (гробища, сметища) и др.

Пасищата и мерите на територията на Община Ситово са с обща площ 16 139,375 дка, съгласно данни от Общинска служба „Земеделие” – Ситово.

С измененията назад във времето на Закона за собствеността и ползване на земеделски земи (ЗСПЗЗ, чл.37и), пасища, мери и ливади имат особен статут за отдаване под наем, като те се предоставят на хора с регистрирани животновъдни обекти.

Съгласно чл.19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделска земя, останала след възстановяването на правата на собствениците, които в Община Ситово са твърде малко. Задължение на Общинския съвет да предостави земи от общинския поземлен фонд за установяване на граници на земеделските имоти, за които има издадено решение за признаване на правото на възстановяване на собствеността във възстановими или съществуващи стари реални граници, изпълнение на съдебни решения, обезщетяване на собственици, чиято собственост не може да бъде възстановена не е ограничено със срок.

Във връзка с § 14 в срок от 5 години, т.е. до 18.12.2025 г. от влизането в сила на ПЗР на ЗИД на ЗОЗЗ земите по чл.19, ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи се предоставят на общинските съвети само при условията на § 27, ал.2 от преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ (ДВ, бр.62 от 2010г.), както и за изпълнение на обекти от техническата инфраструктура и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване. В срок до 18.12.2025 г. земите по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ не могат да бъдат предмет на други разпоредителни сделки, извън горепосочените.

Земеделската земя – частна общинска собственост включва ниви, ливади, залесени територии и други.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Общината не е правен оглед на имотите. Също така не е проверено съответства ли действително фактическото състояние на начина на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинска служба „Земеделие“.

През 2018 г. са изработени и приети кадастрални карти за поземлени имоти извън регулационните планове във всички землища на територията на общината, включително и урбанизираната територия на с. Ситово. Съгласно чл. 59, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) , при влизане в сила на кадастрална карта за имотите – общинска собственост, се съставят нови актове за общинска собственост, в които се посочват номерът и датата на предходно съставените актове. За да се извърши това ще са нужни технологично време и предвиждане в бюджета на необходимия финансов ресурс.

Съставянето на актове за общинската собственост е предшествано от действия по:

- оглед и установяване на действителния начин на трайно ползване;
- изготвяне на скица;
- данъчна оценка;
- вписване на актовете за общинска собственост в Агенция по вписванията.

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

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Общината не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти.

Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и се извършва срещу заплащане на съответната такса. Целесъобразно е трасирането да се извършва при наличие на спор за собствеността, при установяване на обработване на общински земеделски земи без правно основание или разпореждане с имота.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (включително и промените му), дава възможност за доброволно уедряване на земеделските имоти. Споразумения за създаване на масиви за ползване на земеделските земи се извършват по изрично съгласие на собствениците и ползватели на земеделските имоти в дадено землище или в част от него.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
- формиране на собствени приходи чрез отдаване под наем; - оптимизиране процеса на управлението	- труден и бавен процес на идентификация и актуване; - законово ограничение при разпореждане с пасища, мери от земите ОПФ; - маломерност, разпокъсаност и отдалеченост от населените места
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
- възможност за промяна на предназначението на земеделските земи, разположени в близост до населени места	- липса на интерес за ползване на земеделски земи поради отдалеченост от животновъдни обекти

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- участие в комисии за изготвяне на споразумения за създаване на масиви за ползване на земеделските земи в землищата на община Ситово;
- залесяване на ерозиралите и изоставени ниви – общинска собственост;
- рекултивация на изоставени трайни насаждения.

1.4. Гори и земи в горски фонд.

Община Ситово разполага с неголям горски фонд. Горите й са с обща площ 554,4 ха и се намират в земеделски територии, съгласно проведените през 2015 и 2020 г. инвентаризации. От тях в обсега на ТП „Държавно горско стопанство – Силистра“ попадат 500,0 ха, а на „Държавно ловно стопанство – Каракуз“ ТП 10,0 ха, 5,8 ха са гори в земеделски земи с неустановена собственост, стопанисвани временно от Общината, а 38,6 ха е незалесена горска територия.

Нормативно горите се инвентаризират и устройват с горскостопански план за всяко десетилетие. След изтичане срока на действие на предходния горскостопански план, през 2023 г. е изготвен нов Горскостопански план на горите, собственост на Община Ситово за периода 2021-2030 г., който е одобрен от оторизираното лице – Директора на Регионална дирекция по горите гр. Русе и вече е в сила.

Променената през предходното десетилетие нормативна уредба в областта на горския сектор изисква да се устройват само гори в горски територии. Това наложи със Заповед №РД49-314/29.08.2022 г. на Министъра на земеделието и храните да се промени предназначението на 444,6 ха земеделски територии на Община Ситово с гори в тях в горски територии. Тези горски територии са предмет на новия горскостопанския план, от които 406,0 ха залесени и 38,6 ха незалесени.

Извън Заповедта на Министъра на земеделието и храните, респективно новия горскостопански план останаха площи около 110 ха с гори, които са в земеделски територии, главно пасища, поради несъгласие на Общински съвет Ситово да се променя територията на засегнатите пасища в горска.

Разпределението на горските територии по населени места от Общината е посочено в Таблица № 1

Таблица№1

№ по ред	Населено място	Брой имоти с гори	Обща площ на горските територии в дка
1	Босна	6	176,807
2	Гарван	6	177,672
3	Добротица	8	713,440
4	Ирник	3	110,420
5	Искра	5	466,950
6	Любен	1	34,752
7	Нова Попина	11	304,068
8	Поляна	6	201,221
9	Попина	4	31,924
10	Ситово	30	1066,959
11	Слатина	10	1100,969
12	Ястребна	2	61,201
	ОБЩО	**92**	**4446,383 дка**

Таблица № 2
Разпределение на горските територии по вид на горите и вид подотдел

Вид на подотдела	Групи гори					Всичко	%
	Иглолистни	Широколистни високостъблени	Издънкови за превръщане	Нискостъблени	Тополови		
	ха						
Насаждения	4,7	45,9	13	339,5	2,9	406	91,4
Незалесена дървопроизводителна площ-голина	-	3,6	1	32,5	-	37,1	8,3
Недървопроизводителна горска площ - просека	-	-	-	1,5	-	1,5	0,3
Обща площ	4,7	49,5	14	373,5	2,9	444,6	100,0

Таблица № 3
Разпределение на горските територии по дървесен вид

Дървесен вид	Площ ха
Черен бор	5,2
Ела	0,1
Цер	11,6
Планински ясен	6,8
Полски ясен	0,3
Американски ясен	0,5
Сребролистна липа	17,5
Бреза	0,7
Бяла върба	0,9
Бяла акация	334,8
Полски бряст	1,7
Гледечия	2,4

Джанка	2,2
Червен дъб	1,2
Полски клен	2,2
Махалебка	0,2
Мекиш	0,7
Обикновен орех	1,1
И-214	2,2
Шестил	3,5
Обикновен явор	10,2
Всичко	406,0

Таблица № 3

Разпределение на горските територии по функционална категория

Групи гори	Обща площ ха	Залесена площ ха	Дървесен запас без клони куб.м.
I. Стопански	320,6	292,0	20770
II. Защитни в т.ч. защитни пояси	17,5	17,2	1480
III. Специални В т.ч. защитени зони по ЗБр и семепроизводствени насаждения	106,5	96,8	2935
ОБЩО	444,6	406,0	25185

Таблица № 4

Общ размер на предвиденото ползване за десетилетието/средно годишно

ползване	за десетилетието 2021 – 2030 г. куб.м.	ср. годишно куб.м.
С клони	13 980	1 398
Без клони	12 555	1 255,5

Таблица № 5Сравнение на предвиденото ползване за десетилетие по двете последователни устройства на горите

Година на устройство	Залесена площ ха	Предвидено ползване с клони за десетилетието куб.м.	Предвидено ползване без клони за десетилетието куб.м.
2010/2011	482,3	31 000	28 315
2020/2021	406,0	13 980	12 555

Таблица № 6

Разпределение на предвидената през десетилетието за отсичане стояща маса по основни групи сортименти- плътни куб.м.

Без клони	Стояща	Отпад	Лежаща	Едра стр.	Средна стр.	Дребна стр.	Общо стр.	Дърва	Вършина
12555	13980	0120	12560	1132	3983	927	6042	6193	325

Анализирайки състоянието на общинските гори могат да се изведат следните изводи:

На територията на Община Ситово преобладават нискостъблените гори - 339,5 ха и тези със стопански функции - 320,6 ха. Най-голяма площ заемат горите с акация 82,5 %, която формира 51,6% от общия запас от дървесина, както и горите, които са на възраст от 1 до 20 години-79,3 %.

Предвиденото ползване през настоящото десетилетие – 13 980 пл. куб. м. с клони и 12 555 пл. куб. м. без клони е около 2 пъти по-малко в сравнение с предходното, поради наличието на по-малко запаси, дължащо се на това, че по-голямата част от преобладаващите гори - акация са били вече изсечени веднъж или повече пъти и възобновяването им е по-слабо.

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
- ритмични, ежегодни приходи от ефективно използване на горите; - задоволяване на социалните потребности на населението, чрез осигуряване на дърва за огрев	- недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горските територии; - трудности в залесяването - наличие на по –малко запаси и следователно по-малко очаквани приходи
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
- възможност за увеличаване на горския фонд, чрез залесяване на необработваеми земеделски земи и ерозирали ниви; - осигуряване на допълнителни средства от евро-фондовете за развитие и обогатяване на горския фонд - реализиране на проект за възстановяване на гори	- риск от бракониерско изсичане; - риск от щети, болести, пожари и природни бедствия

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- залесяване на имоти с изсечени гори, които нямат способността да се самовъзстановяват, както и на изоставени земеделски земи;
- повишаване административния капацитет на управление на общинските горски територии;
- осигуряване защита от пожари, болести и др. щети;

- търсене на ресурс за опазване на горите от незаконна сеч.

IV. Нужди на Община Ситово от нови имоти и способите за придобиването им.

За реализиране на социална политика на Община Ситово свързано с настаняване на крайно нуждаещи се граждани от жилища е необходимо да се придобият такива, което може да се осъществи чрез отстъпено право на строеж върху урегулирани поземлени имоти срещу обезщетение с готови жилища или чрез ново строителство.
Съгласно Общия устройствен план, Община Ситово се нуждае от терени за:
- разширение на гробищните паркове;
- изграждане на инфраструктурни проекти.

Общината може да придобие нови имоти чрез:
- ново строителство;
- отстъпено право на строеж върху терени- общинска собственост, срещу обезщетение с части от новопостроената сграда;
- безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;
- придобиване на терени, чрез покупка или замяна;
- други способи, позволени от закона.

VI. Формулиране на стратегията.

Визия за развитието и управлението на общинската собственост:
- Добре стопанисвана общинска собственост.

1.Стратегическа цел:
- Повишаване на инвестиционния потенциал на Община Ситово, чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост.

2. Приоритети за постигане на стратегическата цел:

- повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост;

- подобряване на състоянието на общинската собственост;

- прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.

VII. Мерки за осъществяване на приоритетите.

1. Мерки за осъществяване на Приоритет 1- „Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост”.

1.1. Изготвяне на Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост:

- анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите;

- финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;

- увеличаване по възможност на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;

- придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

1.2. Ефективно управление на имотите – общинска собственост:

- преобразуване от публична общинска собственост в частна на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем.

1.3.Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд:

- преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

- изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план.

2. Мерки за осъществяване на Приоритет 2 – „Подобряване състоянието на общинската собственост”:

2.1. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд:

- обследване на сградите и съставяне на технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

- обследване на обектите – общинска собственост и описание на неотложните СМР и количествено-стойностна сметка за всеки обект;

- поддържане и актуализация на публичния регистър на общинската собственост и изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд (местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация).

2.2. Развитие и модернизация на техническата инфраструктура – общинска собственост:

- изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;

- подобряване състоянието на водопроводната и канализационна мрежа;

- обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура.

3. Мерки за осъществяване на Приоритет 3 – „Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост”:

3.1. Усъвършенстване на ползваната информационна система за регистрите на имотите общинска собственост и поддържане на публичния регистър за разпоредителни сделки с общинска собственост на сайта на общината;

3.2. Разширяване на обхвата на общинската собственост, обект на стратегията за управление, включително техническата инфраструктура и имотите, за които не се съставят актове за общинска собственост;

3.3. Спазване на нормативните изисквания.

4. Прилагане на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция:

- гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителни сметки.

VIII. Ресурси за прилагане на стратегията.

1.Организационни: Изготвяне на годишни програми за управление на общинската собственост с обстоен анализ и визия за всеки конкретен обект (актив) и намиране на най-ефективния начин на стопанисване.

2. Финансови: Съществен ресурс в това отношение са възможностите за ефективно използване на средствата по Оперативните програми на националната стратегическа рамка.

3. Технически: Интегриране на регистрите в единна информационна система, която да доразвие функции за поддържане и предоставяне на по-изчерпателни данни за общинското имущество.

IX. Заключение.

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения, относно управление и разпореждане. Анализът за нейното състояние е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество.

Като краен резултат, разпореждането с общинската собственост трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината, като цяло – подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура, както и създаване на условия за култура, спорт, туризъм и повишаване на сигурността.

В заключение може да се обобщи, че имотният фонд на Община Ситово е ограничен. От друга страна съображението с недостатъчния финансов ресурс налага ограничаване на разходите свързани с него, което затруднява усъвършенстването на самия процес по управлението и разпореждането с общинска собственост и постигането на по-висока ефективност. В този смисъл компромиси биха могли да се търсят при съчетаването на „Ефективно управление и разумно разпореждане”.

Настоящата Стратегия е основа за изработване и приемане на годишни програми за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост през мандат 2023 – 2027 г.

По своята същност Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост в Община Ситово за периода 2023 – 2027 година е приета с Решение № …./ …….2024 г., Протокол № …. На Общински съвет – Ситово.