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 2019 – 2023 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 2019 – 2023 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. В условията на продължаващата финансова децентрализация на българските общини нараства значението на неданъчните приходи, голяма част от които се формират въз основа на упражняване на правото на собственост.

Нормативните актове, регламентиращи правото на общината на собственост и управлението на общинската собственост, са:

- Конституцията на Република България;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
- Закон за собствеността;
- Закон за концесиите;
- Закон за водите;
- Закон за горите;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за местни данъци и такси;
- Закон за общинските бюджети и др.

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 Общинския 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 Общинския съвет, 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 2019 – 2023 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.

Местната власт следва да прилага подход за управление на общинската собственост, който да осигурява:

- третиране на общинската собственост като общ ресурс;

- постигане на ясна обща визия и начин за бъдещото управление на собствеността;

- осигуряване на включването на заинтересовани страни в процеса на управление;

- осигуряване на ясно определени функции и отговорности по управлението на общинската собственост и обезпечаване на тяхното навременно изпълнение с човешки, финансови и материални ресурси;

- осигуряване на необходимото обучение на служители, изпълняващи функции по управление на собствеността.

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:

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

• 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;
• описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване;
• 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 2019 година се състои от общо 2 716 акта за общинска собственост, като от тях съставени за публична общинска собственост са 526 акта, а за частна общинска собственост – 2 190 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	740	624
2.	Сгради (нежилищни)	109	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	19	19
11.	Земеделски земи (ниви)	404	175
12.	Гори	165	163
13.	Гробищни паркове	18	17
14.	Сметища	14	14
15.	Застроени жилищни имоти	4	2

	(съсобственост)		
16.	Блата, пасища и мери	229	229
17.	Друга селищна територия (дворни места извън регулация)	214	176
18.	Лозя	107	96
19.	Застроени дворни места (дв.места извън селищна регулация)	549	493
20.	Стопански двор	10	4
21.	Дворно място	34	23
	Всичко:	2716	2217

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 населени места.Често проучване и актуване 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 2016 – 2019 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**			
	2016 г.	**2017 г.**	**2018 г.**	**2019 г.**
Отдаване под наем	**206 682,48 лв. (с ДДС)**	**172 211,58 лв. (с ДДС)**	**202 732,05 лв. (с ДДС)**	**223 774,07 лв. (с ДДС)**
Продажба на имоти	**15 585,70 лв. (без ДДС)**	**25 586,30 лв. (без ДДС)**	**57 195,22 лв. (без ДДС)**	**36 117,30 лв. (без ДДС)**
Продажба на дървесина	**160 421,65 лв. (без ДДС)**	**58 094,49 лв. (без ДДС)**	**105 740,95 лв. (без ДДС)**	**56 231,10 лв. (без ДДС)**

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

1.1. Незастроени терени.

Към края на периода 2015 - 2019 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.

Във връзка с последните промени в Закона за общинската собственост (ЗОС), касаещи условията за предоставяне на имоти – общинска собственост за ползване от политическите партии Общинският съвет е приел изменение в Наредбата за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество, както следва: Безвъзмездно отдаване под наем на имоти по ал. 1 за доказани нужди на общинските ръководства на политическите партии отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии, се извършва от кмета на общината без търг или конкурс. Договорът се сключва ежегодно, без за това да е необходимо изрично 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	**198**
2.	Отдаване под наем на помещения, от които: -на сдружения и ЕТ -на политически партии -на лекари и зъболекари -други -язовири	 **14** **2** **7** **12** **8**
3.	Учредителни вещни права	**2**
Общо:		**243**

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

Продължава тенденцията за липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на общината. Причините за това са от различно естество, като една от основните е лошото състояние на самите сгради и помещения, поради отложени във времето основни ремонти, укрепване и ремонт на покриви. Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведение по кметствата. 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.

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 „Общежитие за настаняване на учители" в с. Искра, която се състои от 9 ап. 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 установено, че е занижен контрола относно 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 задължения за наем, воденето на социална политика, свързано с отдаването на сгради и помещения за безвъзмездно ползване, а също и непроявен инвестиционен интерес към сгради и помещения, поради лошото им състояние. 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; - предоставяне на имотите под наем за по-дълъг период от време.	- лошо състояние на част от сградите; - недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции; - недостиг на средства за поддържане и опазване на собствеността; - невъзможност за планиране на приходи от управлението и разпореждането с тези имоти.
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
- осигуряване на средства от евро-фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;	- намаляване на общия брой на общинските имоти за отдаване под наем - слаб интерес за наемане, закупуване или ползване за 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 се подготвят 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 2019 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 16 585,11 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 18.12.2020 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 18.12.2020 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	- труден и бавен процес на идентификация и актуване; - законово ограничение при

управлението	разпореждане с пасища, мери от земите ОПФ; - маломерност, разпокъсаност и отдаленост 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 отдаленост 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.

Горите собственост на Община Ситово се намират в териториалния обхват на ДГС „Силистра“ – 4737 дка и ДЛС „Каракуз“ , гр. Дулово – 116 дка или общата площ на територията върху която са разположени е 4853 дка, което е 1.8% от общата площ на общината. Тази площ е формирана с възстановяване на земите, съгласно ЗЗСПЗЗ, което означава, че тези гори са създадени върху земеделски земи или самозалесили се такива.

Разпределението на горския фонд по населени места по данни от кадастралните карти и Горскостопанския план е посочено в Таблица № 5.

Таблица № 5

№	НАСЕЛЕНИ МЕСТА	ГОРИ / ДКА/
1.	Ситово	1267
2.	Босна	177
3.	Гарван	189
4.	Добротица	635
5.	Ирник	141
6.	Искра	484
7.	Любен	75
8.	Н. Попина	252
9.	Поляна	215
10.	Попина	31
11.	Слатина	989
12.	Ястребна	398
Всичко:		4853

Не за всички гори са съставени актове за общинска собственост.

В края сме на сега действащия Горскостопански план (2011г. -2021г.), според който е предвидено размерът на ползването от дървесина за десетилетието (без клони) общо за общината да е 28315 куб.м . Към настоящия момент големите количества са изсечени и до края на плана остават за усвояване към 1829 куб.м, което означава и съответно по-малко приходи очаквани от тази собственост. Предстои през настоящия мандат да бъде изготвен нов Горскостопански план за следващото десетилетие, съгласно чл. 13, ал. 1 от Закона за горите.

Община Ситово не разполага със значителен горски фонд, за това целесъобразно е да се търси възможност за реализация на нови проекти за залесяване на изоставени земеделски земи и други терени по Оперативните програми.

Чрез умело съчетаване на различни способи за стопанисване, управление и разпореждане с общинския горски фонд, може да се увеличат значително собствените приходи на общината.

Анализирайки състоянието на този вид собственост се открояват следните изводи:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
- 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 горския фонд; - трудности в залесяването
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд; - 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 и контрол на пашата на животни.

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 2019 – 2023 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 2019 – 2023 година е приета с Решение № …./ …….2020 г., Протокол № …. На Общински съвет – Ситово.