

СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ
С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
ЗА МАНДАТ 2019 – 2023 г.**

ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Антоново за мандат 2019-2023г. е разработена в съответствие с изискванията на **чл.8 ал.8 от ЗОС**, на база анализ на резултатите от управлението и разпореждането с общинската собственост.

Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане. Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общински съвет и общинска администрация, като основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждането с недвижимите имоти, отчитане на настъпили промени и нови приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

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

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечават финансирането на голямата част от общинските дейности.

Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на Общината 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 и ще намали възможностите за субективизъм и прояви на корупция.

Съгласно **Чл.8, ал.2 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 на интернет страницата на Общината.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ.

Конституцията на Република България от 1991 година за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост и възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обяви за юридически лица и им предостави правото да притежават своя собственост, да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.

Приетите в последствие промени в Закона за собствеността и Закона за местното самоуправление и местната администрация очертаха категориите имоти, които следваше по силата на тези текстове да преминат в собственост на общините.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е уредено със Закона за общинската собственост /ЗОС/, влязъл в сила от 1 юни 1996 г. Законът регламентира режима на имотите общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях. На същата дата влезе в сила и Закон за държавната собственост. Едновременното приемане на двата напълно аналогични закона имаше амбициозната задача окончателно да раздели двете равнопоставени по българската конституция собственост - държавна и общинска. За съжаление, поради отсъствието на ясни и безспорни критерии за разграничаване на двата вида собственост прилагането им се натъкна на неочаквани трудности. Наложиха се практиката, общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, чрез дългите и тромави процедури на така нареченото деактуване, които забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост. Извършените през 1999 г. промени в Закона за общинската собственост, бе положителен опит да се поправят голяма част от

пропуските и слабостите на закона от редакцията му от 1996 г., но въпреки това процесът на отделяне и формиране на общинската собственост продължава и до днес.

Общински съвет - Антоново е приел изискващите се от Закона за общинската собственост вътрешни нормативни актове: Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, Наредба за упражняване правата на общината в търговските дружества, Наредба за управление и разпореждане с общински земеделски земи /същата подлежи на актуализация/ Тарифа за базисни цени за отдаване под наем на общински имоти и др.

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, и правомощията на Кмета на Общината, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет – Антоново, при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

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

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

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

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

Публична общинска собственост са:

- Местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията на техническата, транспортната, съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща само териториална на общината и не са включени в уставния фонд на търговски дружества;
- водни обекти и водостопански съоръжения и системи;
- общински гори и горски територии;
- мери и пасища и др.

• Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горските територии – общинска собственост, **не могат да се придобиват по давност.**

• Имотите и вещите - публична общинска собственост, **не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.**

• Имоти - публична общинска собственост могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

• Собствеността върху имоти публична общинска собственост не подлежат на възстановяване и не могат да се включват в капитала на търговски дружества.

Всички останали движими и недвижими имоти и вещи на общината, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите публична общинска собственост, представляват **частна общинска собственост /чл.3, ал.3 от ЗОС/**.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи и др.

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

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

- ✓ продажба
- ✓ замяна
- ✓ дарение
- ✓ делба
- ✓ възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права
- ✓ апортиране в капитала на търговски дружества
- ✓ по друг начин, определен в закон.

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

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

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществените паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи 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 публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост, както и в Агенция по вписванията при районен съд гр.Омуртаг.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

II. ОБХВАТ, ПРЕДМЕТ И СТРУКТУРА 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 за придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите - публична общинска собственост, представляващи детски градини, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони;
- имотите и вещите - публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местна администрация;

- имотите предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение /улици, площади, пазари, гробищни паркове и други обществени територии/.

3. Структура на стратегията

Стратегията включва:

3.1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;

3.2. основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;

3.3. нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;

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

1. Идентифициране на обема собственост;

2. Анализ на състоянието към момента, включително:

✓ рискове и слаби страни при управлението;

✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.

3. Политики и конкретни задачи.

III. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

Придобиването, управлението и разпореждането с имуществото – собственост на Община АНТОНОВО се извършва под общото ръководство и контрол на Общинския съвет в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем и продажба на общински жилища, както и на останалите законови и подзаконови и вътрешни нормативни актове.

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на общинския план за развитие на Община Антоново за периода 2019-2023г.

1. Основни цели:

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

1.2. Подобряване и модернизация на съществуващата инфраструктура.

1.3. Опазване и подобряване на екологичната среда.

1.4. Пълно идентифициране на обема общинска собственост.

1.5. Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственост.

1.6. Запазване тенденцията за устойчиво развитие на общината в условията на финансово-икономическа криза и създаване на благоприятен климат за работа с гражданите.

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират поддържането на общинската собственост в оптимален обем, структура и при оптимално управление, като гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост.

2.1. Законосъобразност

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

2.2. Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите приоритетно следят за защита на обществения интерес. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

2.3. Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

2.4. Публичност

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

2.5. Състезателност при разпореждането.

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

3. Приоритети

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

3.1. Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и активни действия за придобиване на имоти с местно значение от държавата.

3.2. Увеличаване на общинската собственост чрез придобиване на нова собственост.

3.3. 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.

3.4. Подобряване състоянието на общинската инфраструктура – пътища, водопроводна и канализационна мрежи и др.

3.5. Широко прилагане на добри практики за публично-частно партньорство при изграждане и експлоатация на обекти общинска собственост.

3.6. Привличане на значителни средства от държавата и европейските програми за модернизация и изграждане на обекти общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности и отдиха.

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

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

Към м.януари 2019 г. в община Антоново има съставени 2662 акта за общинска собственост. От тях:

- за публична общинска собственост – 354 бр.;
- за частна общинска собственост – 2 308 бр.

След отписване от актовете книги на продадените имоти и на тези които са отпаднали поради реституционни претенции и извършените замени, общински имоти с Актове за общинска собственост са 1513.

Структурата по вид, предназначение и местонахождение на имотите общинска собственост е посочена в следните таблици:

- по вид и предназначение

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени и застроени поземлени имоти	693
3.	Детски градини и ясли	7
4.	Училищни сгради	28
5.	Здравни заведения	7
6.	Музеи	3
7.	Читалища	14
8.	Спортни имоти	1
	Административни сгради	7
9.	Сгради на кметства	36
	Младежки домове	4
10.	Жилищни имоти	8
	Нежилищни сгради	28
11.	Микроязовири	2
	Гробищни паркове	45
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	323
13.	Гори и земи от общинския горски фонд	306
Общо:		1 513

- по населени места

№ по ред	Населено място	АОС общ брой	Отписани АОС	Остават общински	В т.ч.гори	
					гори	земи
1.	Антоново в т.ч.	209	2	207	27	33
	Кв.Божица	28	2		18	6
	Кв.Еревиш	30	1		9	10
2.	Банковец	37	-	37	-	-
3.	Богомолско	9	1	8	-	-
4.	Букак	5	-	5	-	-
5.	Великовци	18	1	17	13	-
6.	Вельово	21	6	15	6	12
7.	Глашатай	9	-	9	-	1
8.	Голямо Доляне	-	-	-	-	-

9.	Горна Златица	17	1	16	-	3
10.	Градинка	1	1	-	-	-
11.	Грєевци	-	-	-	-	-
12.	Дєвино	8	2	6	2	-
13.	Длџка Поляна	23	4	19	4	-
14.	Добротица	23	4	19	2	6
15.	Долна Златица	86	-	86	14	63
16.	Дџбравица	1	-	1	-	-
17.	Изворово	69	2	67	32	6
18.	Калнище	-	-	-	-	-
19.	Капище	7	-	7	3	-
20.	Китино	61	1	60	21	15
21.	Коноп	18	11	7	12	-
22.	Край поле	2	-	2	2	-
23.	Крушолоак	8	-	8	-	5
24.	Кџпинец	5	-	5	5	-
25.	Кџосевци	50	1	49	13	6
26.	Любичево	18	8	10	11	6
27.	Малка Черковна	3	2	1	3	-
28.	Малоградец	37	1	36	9	20
29.	Манушевци	1	-	1	-	-
30.	Мечево	10	3	7	-	3
31.	Милино	2	-	2	-	-
32.	Моравица	31	1	30	5	8
33.	Моравка	47	9	38	23	2
34.	Орач	22	-	22	7	3
35.	Пиринец	19	5	14	-	12
36.	Поройно	83	1	82	16	4
37.	Присойна	18	-	18	2	1
38.	Пчелно	23	-	23	-	-
39.	Равно село	8	1	7	-	4
40.	Разделци	49	1	48	22	22
41.	Свирчево	5	1	4	-	-
42.	Свободица	-	-	-	-	-
43.	Семерци	58	1	57	8	19
44.	Слџнчовец	-	-	-	-	-
45.	Стара Речка	23	2	21	3	4
46.	Старчище	34	2	32	1	15
47.	Стеврек	119	1	118	24	11
48.	Стойново	1	-	1	-	-
49.	Стройновци	6	5	1	-	-
50.	Таймище	59	10	49	-	6
51.	Тиховец	-	-	-	-	-
52.	Трескавец	37	4	33	6	6
53.	Халваджийско	4	-	4	4	-
54.	Чеканци	1	-	1	-	-
55.	Черна вода	6	1	5	-	1
56.	Черни бряг	72	5	67	-	7
57.	Шишковица	7	2	5	-	-
58.	Язовец	16	1	15	-	-
59.	Яребично	2	-	2	1	-
60.	Ястребино	27	6	21	7	1

Земеделските земи са с площ **4 156.422** дка.

Горите са с площ **28 940.100** дка.

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 год. стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който е непрестанен процес и продължава и в момента. През изминалите години, работата по пълната идентификация на общинската собственост е извършена с наличните възможности на експертите по общинска собственост.

Основен проблем при тази дейност се явява липсата на архивна информация за някои населени места, поради тяхното местене в годините към селищни системи, общини, окръзи, области и много остарелите планове в някои населени места. За населените места с нови планове отново се срещат затруднения, защото Актовете за държавна собственост са съставяни по старите планове, и събирането на нужната информация, документи и преписки по деактуване и актуване, отнема много време и съвместни усилия между експертите от Общинска собственост, дирекция „УТЕОП“ и отдел «Държавна собственост» при областна администрация гр.Търговище.

Приоритетно бяха отписани от актовете книги за държавна собственост и съставени актове за общинска собственост на **застроените имоти**, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

С прехвърлянето на ВиК инфраструктурата в края на 2016 год. и началото на 2017 год. от В и К ООД гр. Търговище на Община Антоново, останаха неразрешени проблеми – голяма част от водоемите на територията на Община Антоново не са нанесени в кадастралните планове по населените места. Този проблем затруднява съставянето на актове за публична общинска собственост, което от своя страна създава проблеми на физически и юридически лица при тяхната работа. Предстои ни много работа по отстраняване на този проблем.

От всичко казано до тук става ясно, че предстои много работа по идентификацията на общинските имоти и съответно тяхното актуване. Предстои съставянето на около 5000 акта за земи предоставени на общината по реда на чл.19 от ЗСПЗЗ.

• **НЕЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ**

Към края на 2019 г. в Община Антоново има съставени 260 акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти. Преобладаващият брой имоти са с площ до 1000 кв.м., с предназначение за жилищно строителство и са предимно в селата. В гр.Антоново, такива почти няма.

Най-много свободни парцели има в с.Поройно – 45 бр.,с.Кьосевци – 20 бр., Китино – 19, Присойна, Таймище, където в даден момент се явяват инвеститори, закупуват имоти, но след това не влагат повече средства. Многократно беше заявяван интерес за инвестиции от заинтересовани лица, но почти всички се отказваха по различни причини - промяна в нормативната уредба, липса на квалифицирана работна ръка и други.

Незастроени терени, отредени за обществени нужди общинска собственост има в селата Черни бряг, Моравица, Банковец, Китино, Моравка и Таймище.

В общината има населени места, като Дъбравица, Халваджийско, Свободица, Малка Черковна, Богомолско, Крушолок и др. без кадастрални и регулационни планове, където вероятно ще има резерв от общински терени, но без идентифициране на същите не могат да се извършват нито управленски нито разпоредителни действия.

В много населени места, като Антоново, Черни бряг, Моравица, Изворово, Кьосевци, Стеврек и др., върху общински парцели е отстъпвано безвъзмездно право на строеж, което е реализирано.

Дейността по издирване и проучване на имоти, за които има основание да бъдат актувани за общинска собственост и завладяване на безстопанствени имоти е незавършен процес, който ще продължи във времето.

Продължава работата на поэтапното вписване в Агенция по вписванията при Районен съд гр.Омуртаг на актовете за общинска собственост, съставени в периода 1996-2003 год.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс;
- риск от прекомерно намаляване обема на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- честите промени в нормативната уредба.

Плюсове и възможности:

- непрекъснато оптимизиране процеса на управление на общинската собственост;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- солиден резерв за приход на средства от продажба на тези имоти, с отстъпено право на строеж на собствениците на построените в тях сгради;
- изготвяне на кадастрални планове в населените места без такива и увеличаване на общинската собственост;
- използване на интернет страницата на общината за обявяване на свободните общински имоти.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи:

- приключване процеса на идентификация на общинските терени;
- да стартира процес за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Застроителните и регулационни планове;
- да се утвърди практиката чрез публично-частно партньорство /ПЧП/ да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се извършват разпоредителни действия с поземлени имоти на собствениците на сгради с отстъпено право на строеж;
- да се увеличи и усъвършенства кадровия и административен потенциал, чрез участие в обучения.

• **ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

На територията на общината към м. януари 2019 г. действащи са 29 бр. договори за наем на нежилищни имоти;

Разпределението според вида на обектите е, както следва:

Договори за отдаване под наем на помещения за стопанска и търговска дейност – 16 бр.

Договори за наем с политически партии – 3 бр.

Договори за наем с юридически лица с нестопанска цел – 2 бр.

Договори за отдаване под наем на терени – 2 бр.

Договори за отдаване под наем на жилища - 4 бр.

Договори за отдаване под наем на язовири – 1 бр.

В 3 общински имота са настанени териториални структури на държавни институции - Общинска служба по земеделие, Полицейски участък и Противопожарна защита, които по закон не заплащат наеми.

След решение на Общински съвет е предоставено за безвъзмездно ползване на общински имоти:

1. Дирекция „Комуникационни и информационни системи” – МВР.
2. Първи етаж на Поликlinikата в гр. Антоново на Министерството на здравеопазването за учредяване на Център/Филиал за спешна медицинска помощ за срок от 10 год.
3. Общинска служба „Земеделие” гр. Антоново разположен в Поликlinikата на втория етаж за срок от 10 год.
4. „Гузлушка гора” ЕООД гр. Антоново разположен в Поликlinikата на втория етаж за срок от 10 год.

Отдаването под наем на свободните обекти съгласно ЗОС и НРПУРОИ се извършва чрез публично оповестени търгове и конкурси. Наемните цени на обектите - частна общинска собственост са определени според предназначението, вида и зоната, в която попада обекта. А на обектите – публична общинска собственост – с отделни решения на общински съвет.

Събраните суми по договори за наем на общински нежилищни имоти през 2019 г. са **24 878.85 лв.**

Общината разполага със свободни обекти или части от такива, които биха могли да бъдат отдавани под наем за стопанска или търговска дейност. Трайна е тенденцията за липса на интерес към този вид обекти. Като основна причина може да се посочи лошото състояние на сградния фонд и липса на интерес от страна на граждани и фирми. Обектите се нуждаят от основен ремонт; част от тях нямат строителна документация; сградите са строени преди десетилетия и не отговарят на изискванията на строителен контрол и на съвременните санитарно-хигиенни изисквания.

Пред последните години Община Антоново извършва поетапни основни и текущи ремонти на административните сгради в населените места – кметствата. Предвижда се до края на мандат 2019 – 2023 год. да бъдат реновирани сградите на кметствата във всички населени места.

Наблюдават се и редица случаи, при които наематели на търговски обекти на територията на кметствата подават заявления за прекратяване на договора преди изтичане на срока поради финансови затруднения.

На особено внимание са сградите на закритите учебни заведения в общината. От една страна те са публична общинска собственост и за да бъдат обект на разпоредителни сделки следва да се промени характерът на собствеността. Училищните сгради са с големи прилежащи терени, обикновено в централната част на населените места. Вследствие на неизползването им сградите започват да се рушат, стават обект на посегателства и злоумишлени действия. Необходим е задълбочен анализ на целесъобразността, финансово-икономическа съпоставка на разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за управление и разпореждане. Възможно е в перспектива да възникне необходимост от някои от тези учебни заведения за обществени нужди, или за ползване при възникване на бедствия и аварии, а при извършено разпореждане с тях, същата да не може да бъде удовлетворена.

Интерес има към общински обекти от страна на политически партии и сдружения с нестопанска цел. За сега успяваме да задоволяваме потребностите им.

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;

- части от имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на юридически лица;
- наличие на сгради, към които вече липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от намаляване на приходите от отдаване под наем поради отказ на наемателите;
- недостиг на сгради за общественно-обслужващи и административни дейности.

Плюсове и възможности:

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез учредяване право на строеж върху терени срещу ново строителство върху тях;
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобственост чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи:

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за технически паспорти на строежите;
- да се извършват периодично финансово-икономически анализи за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване.

• УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

Общинският жилищен фонд е разпределен по видове с Решение на Общинския съвет, както следва:

Общински жилища общо - 11, от тях в :

Фонд “Под наем” - 4

Фонд “Резервен” - 2

Фонд ”Ведомствен” - 5

Дейността по управлението на жилищния фонд се определя от решенията на комисията по чл.18 от Наредба за условията и реда за установяване на жилищни и за настаняване под наем в общински жилища.

През 2019 г. действащите договора за наем на общински жилища са 4 бр..

Жилищният фонд на общината е крайно недостатъчен и в перспектива много трудно може да се увеличи.

Единственият начин за задоволяване жилищните нужди на нуждаещи се граждани е чрез отстъпване право на строеж по реда на чл.49а от ЗОС.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- ограниченият брой на общинските жилища и невъзможността на общината да задоволи потребностите на нуждаещите се от жилища граждани;
- остарял сграден фонд на общинските жилища и необходимостта от нарастване на средствата за основен ремонт и опазване на собствеността, инвестиции в тях за обновяването им;
- липса на средства за разширяване на общинския жилищен фонд;
- риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности:

- придобиване на жилища в новопостроени сгради, представляващи цената на отстъпено право на строеж върху имоти – общинска собственост;
- оптимизиране процеса на управление;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи:

- отстъпване на право на строеж за жилищни сгради върху имоти – общинска собственост на физически или юридически лица, чрез публично оповестен конкурс, като заплащането на това право да бъде с жилища в новопостроената сграда.

• **ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на Община Антоново са възстановени **4 156.422 дка** земеделски земи, от които 2141.669 дка – на общината и 2014.753 – училищни ниви.

СПРАВКА

за земеделските земи в община Антоново

№ по ред	Населено място	брой имоти	обща площ	П.М.	храсти	ниви	ливади	тр.нас.	други
1	с.Китино	15	188,153	127,726	34,984	14,540	7,699		
2	Пиринец	3	144,455	32,955		4,601		106,889	
3	Присойна	1	20			20			
4	Горна златица	2	312,84			312,84			
5	Малоградец	20	163,912	56,622	88,274	2,96	16,056		
6	Долна златица	62	415,339	48,839	177,36	189,2			
7	Антоново	3	56,718	56,718					
8	Еревиш	2	11,034					11,034	
9	Таймище	6	292,183	264,87	27,313				
10	Вельово	5	192,503	150,782	41,721				
11	Стара речка	4	40,902	11,142		29,76			
12	Моравица	4	11,377	7,271					4,106
13	Изворово	1	1,612			1,612			
14	Мечово	3	21,159			21,159			
15	Стеврек	5	213,01			100,972	112,038		

15	Кьосевци	2	19,575		8,041		11,534		
17	Моравка	1	30			30			
18	Глашатай	1	10,101			10,101			
			2141,669	756,925	377,693	737,745	147,327	117,923	4,106
	училищни ниви								
1	Кьосевци	4	49,602	8,884		40,718			
2	Вельово	7	233,999			233,999			
3	Китино	2	32,801	20,788		12,013			
4	Трескавец	6	44,321			32,654	11,667		
5	Разделци	22	163,658			163,658			
6	Изворово	5	112			77			35
7	Антоново	5	104,806			87,034		17,722	
8	Божица	6	112,737			112,737			
9	Моравица	4	62,18			62,18			
10	Орач	3	47,999			47,999			
11	Пиринец	9	94,702	20,546		59,951		14,205	
12	Семерци	18	216,716	23,114		159,309	25,001		
13	Черни бряг	7	64,951			64,951			
14	Ястребино	5	128,003			128,003			
15	Еревиш	8	130,025			123,029	6,996		
16	Долна златица	1	41	41					
17	Моравка	2	99,995	87,001		12,994			
18	Добротица	6	81,999			70,999	11		
19	Поройно	4	77,002			77,002			
20	Любичево	5	125,549			125,549			
			2014,753	201,333	0	1691,779	54,664	31,927	35

Всичко: 4156,422 958,258 377,693 2429,524 201,991 149,85 39,106

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците в размер на **76 251.201** дка, като нивите са с площ **29 745.668** дка.

Законовите ограничения за управление и разпореждане със земите по чл.19 забави процеса на идентифициране и актуването им като общински.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища,
- мери,
- пътища
- други площи (гrobiща, сметища, залесени територии и др.)

Пасищата и мерите са с площ – **28 835.717** дка и се предоставят ежегодно на собственици на животни и граждански сдружения от съответните населени места за ползване при отглеждането на животните и на лица поели задължение да ги поддържат в добро екологично състояние. Същите са публична общинска собственост и разпореждане с тях не може да се извършва.

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

Съставянето на актовете за общинска собственост следва да е предшествано от действия по:

- оглед,
- установяване на действителния начин на трайно ползване,
- изготвяне на скица,
- данъчна оценка.

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

Земеделската земя от Общинския поземлен фонд се отдава под наем или аренда по ред, определен в Наредбата за управление и разпореждане с общински земеделски земи и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общинския съвет – Антоново и конкретни решения в тази връзка на Общинския съвет – Антоново.

Стойността на наемното плащане е определена по Тарифа, приета с Решение на Общинския съвет – Антоново. Тя се актуализира след промяна.

Общо действащите в момента договори за отдаване под наем на земеделска земя са 21 бр. като отдадените имоти са – 149 бр. с площ **2 164.231 дка** и на пасища и мери 23 бр. като отдадените имоти са 137 бр. с площ **5 118.113 дка**. Годишният приход от наеми през 2019 год. е **78 613 лв.**

През стопанските 2009- 2010-2011г. се засили интереса към отдаването под наем на земеделски земи, което е свързано с влизането ни в ЕС и подпомагането на ползвателите по различни схеми. През 2011 година в общината дойдоха и по-крупни арендатори, които наеха и обработват значително количество земеделска земя.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 3 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи, дава възможност за доброволно сключване на споразумения за уедряване (комасация) на земеделските имоти. Споразуменията се сключват ежегодно и с изричното съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Антоново не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена е от 500 до 1000 лв. според конфигурацията на имота. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

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

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

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- неприключил процес на идентификация и актуване на имотите по чл.19 и §4 от ЗСПЗЗ;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- недостатъчни приходи от наеми;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ);

- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване или промяна предназначението на имотите според фактическото им състояние;
- наличие на изоставени и необработваеми земи и охрастени и непригодни пасища.

Плюсове и възможности:

- увеличаване възможността за по-ефективно използване и реализиране на приходи;
- актуване на нови имоти – имотите по чл.19 и §4 от ЗСПЗЗ;
- оптимизиране на процеса по управление и контрол;
- възможност за промяна на предназначението на лошокачествени земеделски земи в близост до населените места и включването им в урбанизирани територии;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи:

- да се извърши пълна идентификация и актуване на земите предадени на общината по реда на чл.19 от ЗСПЗЗ, както и тези по §4 от същия закон;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се извършат проверки и се предприемат действия срещу неправомерни ползвания на ОПФ и по чл.19;
- да се уточнят имотите преминали от земеделски земи в гори в земеделски земи и да се управляват като такива;
- да се почистят охрастените мери и пасища.

• ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Горският фонд на Община АНТОНОВО е **28 940.100** дка.

Разпределението на горския фонд по населени места е посочен в следната таблица:

№ по ред	Населено място	бр.имоти	Площ /дка/
1	Антоново		
	кв. Еревиш	9	33,484
	кв. Божица	18	708,733
2	Великовци	13	2251,402
3	Вельово	6	970,001
4	Девино	2	150,000
5	Длъжка поляна	4	351,546
6	Добротица	2	182,240
7	Долна Златица	14	605,999
8	Изворово	32	2053,480
9	Капище	3	200,001
10	Китино	21	1001,048
11	Коноп	12	689,027

12	Край поле	2	69,992
13	Къпинец	5	1397,083
14	Къосевци	13	612,021
15	Любичево	11	1733,129
16	Малка черковна	3	49,999
17	Малоградец	9	727,037
18	Моравица	5	720,000
19	Моравка	23	1946,482
20	Орач	7	272,963
21	Поройно	16	593,397
22	Присойна	2	400,001
23	Разделци	22	2511,290
24	Семерци	8	967,76
25	Стара речка	3	986,377
26	Старчище	1	745,799
27	Стеврек	24	2619,611
28	Трескавец	6	600,313
29	Халваджийско	4	700,000
30	Яребично	1	75,000
31	Ястребино	5	1471,102

28 940,100

За всички общински гори са съставени актове за общинска собственост.

Горите попадат в Мизийска горско растителна област.

Разпространени са следните дървесни и храстови видове:

- широколистни – акация, зимен дъб, летен дъб, червен дъб, цер, липа, ясен, явор, топола, габър, бряст, върба, орех, клен, елша, леска и череша.

- иглолистни - черен и бял бор

Горите от общинския горски фонд са предоставени за стопанисване на „Тузлушка гора”ЕООД гр.Антоново.

Съгласно Закона за горите трябва да се изработват лесоустройствени проекти за видовете горска собственост. Лесоустройственият проект осигурява добри предпоставки за стопанисването на горския фонд. Изготвеният проект е със срок до 2023 год.

Предстои да се идентифицират гори в земеделските земи, които ще увеличат горския ни фонд.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;
- липса на лесоустройствени проекти;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;

Плюсове и възможности:

- ускорено идентифициране на горите в земеделския фонд;

- увеличаване на горския фонд чрез залесяване;
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи:

- да се възложи изготвянето на лесоустройствени проекти за общинските гори;
- да се усвоява предвиденото ползване по лесоустройствения проект;
- да се идентифицират горите в земеделските земи и да се изготвят Актове за общинска собственост
 - да се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси и продажни цени, заплащани от търговците за добитата дървесина;
 - да се осигуряват средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд;
 - да се повиши административния капацитет на Общинското дружество за управление на горския фонд.

V. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

Нуждата на общината от нови имоти се определя от стратегическите цели и приоритети на Плана за интегрирано развитие на Община Антоново на Община Антоново за периода 2021-2027 г., Програмата на изпълнителната власт в Община Антоново за управление за срока на мандат 2019 – 2023 г. и от целите, политиката и задачите на настоящата стратегия.

Предвижда се придобиване и ремонт на следните имоти:

1. Въвеждане в експлоатация на пречиствателна станция за отпадни води в гр. Антоново;
2. Подмяна на съществуващо улично осветление с лампи за улично осветление – лед в по-големите населени места в общината;
3. Изграждане на детски площадки в населените места;
4. Изграждане на комбинирана спортна площадка в гр. Антоново;
5. Изграждане на комбинирана сграда в с. Трескавец;
6. Изграждане на вътрешна ВиК мрежа в гр. Антоново;
7. Повишаване енергийната ефективност на сградата на Общинска администрация гр. Антоново.

Общината ще придобие тези имоти чрез:

- ✓ Средства заложи в бюджета на общината
- ✓ Средства осигурени чрез кандидатстване по програми от еврофондовете.
- ✓ други способи позволени от нормативната уредба.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието

й е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидиране или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината.

Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло - подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината; осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

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

Настоящата стратегия обхваща периода на мандат 2019-2023г. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата Стратегия е приета с Решение № 53 по протокол № 7 от проведено заседание на Общински съвет – Антоново на 30.04.2020 г.