

ОБЩИНА ЛЮБИМЕЦ - ОБЛАСТ ХАСКОВО

С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

ЗА ПЕРИОДА 2012 - 2015 година

СЪДЪРЖАНИЕ:

<i>I. Общи положения</i>	3
<i>II. Обхват и структура на стратегията</i>	4
<i>III. Принципи и основни цели при управлението и разпореждането с общинска собственост</i>	4
<i>IV. Анализ на състоянието на общинската собственост. Конкретни политики и задачи.</i>	5
<i>V. Заключение</i>	18

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

"Общината има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност" – чл. 140 от Конституцията на Република България.

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

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост се регламентира със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет през 1996 година.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинска собственост се регламентират с Наредба №2 на Общински съвет Любимец, приета с решение №101 от 29.01.2009г., изм. и доп., с решение №180 от 20.12.2012г., на Общинския съвет Любимец.

Съгласно разпоредбите на закона, имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Общинската собственост е публична и частна.

Публична общинска собственост са:

- имотите и вещите, определени със закон;
- имотите, 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 общински съвет.

/Местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи; сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение; мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на общината; водни обекти и водностопански съоръжения и системи; горските територии; пасищата и мерите и др./.

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи */общински сгради, помещения и жилища; поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти; земеделски земи и др./*. Плодовете и приходите от имотите и вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от публична общинска собственост в частна общинска собственост и обратно, след решение на общинския съвет.

Общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост се извършват под общото ръководство и контролът на общинския съвет.

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост е разработена на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща четири годишен планов период 2012-2015г. Структурата и съдържанието ѝ следват общоприетия модел за изготвяне на стратегически документи, включващ преглед и анализ на състоянието, определяне на визия, цели и приоритети за тяхното постигане и отразява всички законови изисквания за управлението на общинската собственост, залегнали в Закона за общинска собственост и подзаконовите нормативни актове.

По своята същност, стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане от Общински съвет Любимец на

годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост за периода на стратегията.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА.

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2012 – 2015 година.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост в това число и жилищните имоти, имотите от общинския поземлен и горски фонд.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и други, 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 местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площади, пазари и други обществени територии).

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

2. Структура на стратегията

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

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

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

III. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

1. Принципи при управление и разпореждане с общинска собственост.

1.1. Законосъобразност.

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

1.2. Приоритетност на обществения интерес.

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите /общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници/ 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.

1.3. Публичност.

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

1.4. 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.

1.5. 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, освен ако изрично не е определен друг ред.

2. Основни цели.

Основните цели на Община Любимец при управлението на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление могат да се изведат в следните:

2.1. Осигуряване на ефективно управление на общинската собственост и повишаване на приходите от нейното използване;

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

2.3. Обвързване на обема, състоянието и възможностите за придобиване на общинска собственост с настоящите и бъдещи нужди на общината за устойчиво развитие и предоставяне на публични услуги;

2.4. Съществено намаляване на разходите за поддръжка на общинската собственост;

2.5. Формиране на рационална подзаконова рамка (наредби, програми и др.) и на система от действени принципи и механизми за ефективно и равностойно изпълнение на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане със собствеността с оглед на по-нататъшното укрепване на местното самоуправление;

2.6. Усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми и процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост;

2.7. Подобряване качеството на публичните услуги и прозрачност в дейността на местната власт и общинската администрация при реализация на политиката на управление и разпореждане на общинската собственост и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ.

Съгласно главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Любимец от влизане на ЗОС в сила през 1996 година до 28 юни 2013 година има съставени **общо 3505 акта за общинска собственост**, от които 3144 акта са за частна общинска собственост, а 361 са за публична общинска собственост.

2505 броя от общия брой на актовете са съставени през периода *май 2009 година - юни 2013 година*, като съответно от тях - 2317 броя акта за частна общинска собственост и 188 броя акта за публична общинска собственост.

В следствие на извършени разпоредителни сделки с имоти общинска собственост, отписани от актовете книги на Община Любимец, по реда на чл. 64 от ЗОС за периода *май 2009 година - юни 2013 година* са 1034 акта за общинска собственост, в това число:

- през 2012 година:
 - 9 броя акта по извършени разпоредителни сделки с имоти през 2010 година;
 - 460 броя акта по извършени разпоредителни сделки с имоти през 2011 година;
 - 206 броя акта по извършени разпоредителни сделки с имоти през 2012 година.
- за периода януари - юни 2013 година:
 - 8 акта по извършени разпоредителни сделки с имоти до месец април 2013 година /включително/.

Към дата 30 юни 2013 година броя на активните актове за общинска собственост е 1866.

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти в регулация	52
2.	Застроени жилищни имоти с отстъпено право на строеж	57
	Застроени нежилищни имоти с отстъпено право на строеж	6
	Застроени имоти /други/	9
3.	Детски градини и ясли	7
4.	Училища	11
5.	Здравни заведения /здравни служби / ветер. лечебници	7
6.	Читалища	6
7.	За озеленяване, спортни дейности и спортни терени	11
8.	Сгради на кметства /общинска администрация	8
	Административни сгради, други сгради и части от сгради	22
9.	Жилищни имоти /апартаменти	8
10.	Язовири /микроязовири /водоеми / изк. водни площи	157
	Водностопански съоръжения	29
11.	Земи от общинския поземлен фонд	1421
12.	Поземлени имоти в горски територии	40
13.	Гробища	15
Общо:		1866

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

През изминалите 17 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана от длъжностните лица при Общинска администрация Любимец, специалисти в направления "общинска собственост", "земеделски земи", "язовири" и "горски фонд", които към настоящият момент са структурно обединени в отдел "Общинска собственост, стопански и хуманитарни дейности". Проучване и актуване на имоти в близкото минало се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда. Към настоящият момент цел в работата на отдела е пълна идентификация на общинската собственост, независимо че процесът е бавен и труден.

1. Незастроени терени

Към 30.06.2013г., в Община Любимец има съставени 52 акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти. Преобладаващият брой имоти са с площ варираща между 300 и 1500 кв.м. Към същата дата действащите договори за отдадени под наем терени частна общинска собственост са 17 на брой, като общата отдадена площ на имотите възлиза на около 36976 кв.м. Приходите от отдадените под наем незастроени терени за 2012г., са 3122.87 лева.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения и др. Несистемна е била работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

Голяма част от имотите, които са разположени на територията на град Любимец са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост или други тежести. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

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;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени чрез конкретно планиране на дейността за всяка календарна година;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план (ОГП);
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се утвърди практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;

2. Застроени нежилищни имоти

Община Любимец управлява около 55 сгради, разположени на територията на цялата община. В това число не се включват сгради на читалища, училища, детски градини и кметства, които са с предоставени права за управление.

В общински имоти са настанени териториални структури на държавни институции, като Агенция за социално подпомагане, Общинска служба по земеделие и др., които по закон не заплащат наеми.

Към 30.06.2013г., действащите договори за отдадени под наем части от сгради /помещения/, общинска собственост за територията на общината са 8, а отдадените помещения - 9 на брой с обща площ 215 кв.м. Наетите помещения се използват главно за търговия и услуги, като едно от помещенията е предоставено под наем на общинско звено на политическа партия. Приходите от отдаване на застроени нежилищни имоти за 2012 година са 6746.74 лева.

Забелязва се трайна липса на интерес към сградите, общинска собственост. Причина за това основно, е стагнацията в развитието на малкия и среден бизнес в национален мащаб, към което се добавя и лошото състояние на голямата част от помещенията. Някой от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения в населените места на общината. В следствие на неизползването им същите започват да се рушат. Поради тази причина и поради проявен инвестиционен интерес в началото на 2013г., е извършено разпореждане /продажба/ със сградата на училището в с. Вълче поле.

В този раздел на стратегията следва да се отбележи, че след съответните решения на Общински съвет Любимец, Община Любимец стартира процедури по придобиване на имоти държавна собственост, разположени на територията на общината. За имотите е на лице отпаднало предназначение и необходимост за държавата, в следствие на което в началото на 2013г., безвъзмездно се придобиха три поземлени имота от Министерство на отбраната, ведно със застроените в тях сгради, а именно:

- ПИ №000535 с площ от 37 864 кв.м., ведно с построени в него 10 сгради с обща застроена площ 660 кв.м., в землището на с. Георги Добрево, община Любимец, местността "Кайряка";
- ПИ №000927, с площ от 83 431 кв.м., ведно с построени в него 14 сгради, в землището на гр. Любимец, местността "Долната ува";
- ПИ №067006, с площ от 55 372 кв.м., ведно с построени 8 сгради, в землището на с. Лозен, общ. Любимец, местността "Кара орман".

Община Любимец има заявени намерения за безвъзмездното придобиването и на други имоти държавна собственост, разположени на територията на общината, процедурите по които към днешна дата не са финализирани, а именно:

- За поземлен имот №000368 с площ от 17 757 кв.м., ведно с 5 сгради в землището на с. Вълче поле, общ. Любимец;
- За УПИ XIII - За младежки дом в кв. 42 по плана на град Любимец, представляващ 505/1068 идеални части от УПИ XIII - За младежки дом, целия с площ от 1068 кв.м., ведно с обособена част от сграда със застроена площ от 227, 10кв.м., на два етажа, масивна конструкция и сграда/склад/ със застроена площ от 22,30 кв.м., на един етаж, масивна конструкция.
- За 3 броя помещения с обща застроена площ от 380,27 кв.м., разположени на първия /партерен/ етаж в четириетажен жилищен блок №3 с административен адрес: пл. "Трети март" в град Любимец и гарнизонен военен стол със застроена площ от 215 кв.м.,

разположен едноетажно ниско тяло към четириетажен жилищен блок с административен адрес: ул. "Църковна" №2 в град Любимец.

След Решение №241 от 21.02.2013г., на Общински съвет Любимец, Община Любимец е открила процедура чрез Областна служба "Земеделие" Хасково пред Министерство на земеделието и храните за възмездно придобиване незастроени имоти и прилежаща земя на сгради - общинска собственост, находящи се в местността "Любимец", землището на град Любимец - територията на бивше селскостопанско летище.

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;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване, което води до намаляване на нивото на приходи от наеми;
- риск от грешни решения за разпореждане

Плюсове и възможности

- възможност за реализиране на ПЧП /публично частно партньорство/ при отдаването за ползване на застроени терени, за по-дълъг период от време с цел поддръжане и подобряване състоянието на имотите;
- възможност за отдаване на концесия на застроени имоти с обществено предназначение за по-дълъг период от време с цел поддръжане и подобряване състоянието им, както и за развитие на дейността, за която са предназначени;
- 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

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- извършване на сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови обекти с обществено-обслужващо предназначение;
- 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;

разположен едноетажно ниско тяло към четириетажен жилищен блок с административен адрес: ул. "Църковна" №2 в град Любимец.

След Решение №241 от 21.02.2013г., на Общински съвет Любимец, Община Любимец е открила процедура чрез Областна служба "Земеделие" Хасково пред Министерство на земеделието и храните за възмездно придобиване незастроени имоти и прилежаща земя на сгради - общинска собственост, находящи се в местността "Любимец", землището на град Любимец - територията на бивше селскостопанско летище.

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;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване, което води до намаляване на нивото на приходи от наеми;
- риск от грешни решения за разпореждане

Плюсове и възможности

- възможност за реализиране на ПЧП /публично частно партньорство/ при отдаването за ползване на застроени терени, за по-дълъг период от време с цел поддръжане и подобряване състоянието на имотите;
- възможност за отдаване на концесия на застроени имоти с обществено предназначение за по-дълъг период от време с цел поддръжане и подобряване състоянието им, както и за развитие на дейността, за която са предназначени;
- 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

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- извършване на сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови обекти с обществено-обслужващо предназначение;
- 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;

3. Жилищни имоти

През 2013 година се извърши актуализиране на Наредбата за реда и условията за отдаване под наем и продажба на общински жилища на Общински съвет Любимец. Основната цел за изменението и допълнението на наредбата е постигане на по-ефективно управление на общинския жилищен фонд, съобразно жилищните нужди на населението на общината. Дейността по управлението на жилищния фонд се определя от решенията на комисията по чл.6, ал.1 от Наредбата за реда и условията за отдаване под наем и продажба на общински жилища на Общински съвет Любимец, в чиито състав са включват служители на общинска администрация (технически специалисти, юристи и социални работници). Кметът на общината определя правила за работата на комисията.

Общинския жилищен фонд се състои от 17 на брой жилища /апартаменти/. С решение №273 прието с протокол №27 от 03.04.2013г., Общински съвет Любимец определя броя, вида и местонахождението на общинските жилища, както следва:

1. жилища /апартаменти/ за отдаване под наем на територията на град Любимец 11 броя;
2. резервно жилище /апартамент/ на територията на град Любимец - 1 брой;
3. ведомствено жилище /апартамент/ на територията на град Любимец - 1 брой;
4. жилища за продажба /апартаменти/ на територията на с. Оряхово, общ. Любимец - 4 броя;

Апартаменти

Таблица №2

Местонахождение	Едностаинни броя	Двустаинни броя	Тристаинни броя	Всичко броя
гр. Любимец, ул. "Ж. Терпешев" №6, бл.71, вх.А, ет.1	-	1	-	1
гр. Любимец, ул. "Отец Паисий" №3, бл.60, вх.А, ет.4	2	-	-	2
гр. Любимец, ул. "Отец Паисий" №3, бл.60, вх.А, ет.5	2	-	-	2
гр. Любимец, ул. "Отец Паисий" №3, бл.60, вх.А, ет.1	1	-	-	1
гр. Любимец, ул. "Отец Паисий" №3, бл.60, вх.Б, ет.1	1	-	-	1
гр. Любимец, ул. "Отец Паисий" №5, бл.60 - А, вх.А, ет.4	1	-	-	1
гр. Любимец, ул. "Отец Паисий" №3, бл.60, вх.А, ет.2	-	1	-	1
гр. Любимец, ул. "Отец Паисий" №5, бл.60 - А, вх.Б, ет.2	1	-	-	1

гр. Любимец, ул. "Републиканска" №43, бл.33 - А, вх.Г, ет.4	-	1	1	2
гр. Любимец, ул. "Републиканска" №43, бл.33 - А, вх.Г, ет.3	-	-	1	1
с. Оряхово, общ. Любимец	2	2	-	4
Всичко:	10	5	2	17

В общинските жилища са настанени общо 11 семейства. Два от общинските апартаменти в град Любимец са свободни и в тях няма настанени наематели. Причината поради, която тези апартаменти не се предоставят на хора с установени жилищни нужди, е че помещенията се нуждаят от основен ремонт с цел привеждането им във вид пригоден за обитаване.

По действащи договори за наем на общински жилища през 2011 г., приходите от наеми са в размер на 3042 лева, а през 2012г., са в размер на 2823 лева. С Решение № 274 от 22.04.2013г., на Общински съвет Любимец, месечната наемната цена на общинските жилища се актуализира като размера се увеличи от 0,40 лева на 0,60 лева на кв. м., полезна площ.

В бюджета на Община Любимец до сега няма практика да се залагат средства за поддръжката и ремонта на общинските жилища. Приходи от наем на общинските жилища в повечето случаи са крайно недостатъчни, поради което всички разходи по поддръжка и ремонт на общинските жилища са за сметка на наемателите.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- голяма процент разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;

Плюсове и възможности

- увеличаване на общинската собственост чрез извършване на сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови жилища;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социалноприемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се увеличава жилищния фонд чрез извършване на сделки с терени като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови жилища;
- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;

4. Земеделски земи

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1991 година на Община Любимец са възстановени с Решения на Общинска служба "Земеделие" - **12 318.958 дка** земеделски земи, чиято площ по землища на населените места е представена в таблица № 3.

Таблица № 3

Решение № на ОС "Земеделие"	Населено място	Площ, дка
№189 ЛБ/17.12.2001г.	гр. Любимец	1573.466
№148 ОР/26.07.1999г.	с. Оряхово	2767.824
№106 ВС/29.03.1996г.	с. Васково	4605.120
№135 ГД/29.10.1999г.	с. Георги Добрево	1799.464
№151 ЙЕ/16.08.1999г.	с. Йерусалимово	377.006
№154 БЛ/16.09.1999г.	с. Белица	1063.954
№148 ЛЗ/26.07.1999г.	с. Лозен	82.403
№158 МГ/29.12.1999г.	с. Малко градище	49.721
Общо:		12 318.958

Съгласно чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници земите стават общинска собственост. На Община Любимец са предоставени за управление и стопанисване общо **22 747.896 дка** земеделски земи, по реда на чл. 19 от ЗСПЗЗ, чиято структура по землища на населените места и размер е представена в таблица №4. **2735.754 дка** от посочените земеделски земи са възстановени, като обезщетение на стари собствениците по реда на ЗСПЗЗ.

По данни на Общинска служба "Земеделие" гр. Любимец плановете за земеразделяне на землищата на населените места на територията на Община Любимец влизат в сила на: 17.12.2001г., за землището на град Любимец, 26.07.1999г., за землището на село Лозен, 16.09.1999г., за землището на село Георги Добрево, 29.10.1999г., за землището на село Йерусалимово, 26.07.1999г., за землището на село Оряхово, 29.04.1999г., за землището на село Васково, 29.12.1999г., за землището на село Малко градище, 05.03.1999г., за землището на село Вълче поле и 30.04.1998г., за землището на село Дъбовец.

Таблица № 4

Населено място	Площ, дка
гр. Любимец	1031.628
с. Оряхово	4156.726
с. Васково	592.015
с. Георги Добрево	1404.571
с. Йерусалимово	4280.711
с. Белица	908.518
с. Лозен	822.694

с. Малко градище	2051.662
с. Дъбовец	4213.272
с. Вълче поле	3286.099
Общо:	22747.896

Към настоящия момент Община Любимец е собственик на земеделски земи с обща площ от **16 898.658 дка**. Разпределението им по землища на населените места е изразено в таблица №5. Следва да се отбележи, че тази площ обхваща поземлени имоти с начин на трайно ползване - нива, изоставена нива, лозе, овощна градина, трайни и други трайни насаждения, пасище, мера, храсти, пасище с храсти, ливада. Посочените данни не обхващат площта на поземлени имоти, като дерета, полски пътища и др., които са част от общинския поземлен фонд. За **11 841.01 дка** от земеделските земи има съставени актове за общинска собственост, които към дата 30 юни 2013 година са 1421 броя. Важно е да се отбележи, че по-голямата част от земеделските земи на общината представляват маломерни поземлени имоти с площ до 10 дка, при чието месторазположение в землищата на отделните населени места липсва компактност и в повечето случаи са в съседство със земи на други собственици. С площ над 10 дка се характеризират предимно пасищата и мерите.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи, дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по съгласие на собствениците/ползвателите на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

Разпределение на земеделските земи на Община Любимец по землища на населените места.

Таблица №5

Населено място	Площ, дка
гр. Любимец	837.694
с. Оряхово	3896.906
с. Васково	553.560
с. Георги Добрево	1249.943
с. Йерусалимово	4244.494
с. Белица	810.961
с. Лозен	777.482
с. Малко градище	2293.017
с. Дъбовец	204.359
с. Вълче поле	2030.242
Общо:	16898.658

Собствеността на общината върху земеделските земи се дели на публична и частна.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

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

Управлението на общинските пасища и мери се осъществява съгласно изискванията на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Общинският съвет приема ежегодно решение, с мнозинство от общия брой на съветниците за предоставяне и актуализиране ползването на мерите и пасищата. Общата площ на пасищата и мерите на територията на Община Любимец е близо 11 000 дка, и същите се предоставят ежегодно на земеделски стопани, отглеждащи пасищни животни, или на лица, поемащи задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние.

През 2012 година предоставени за ползване на земеделски стопани, отглеждащи пасищни животни, или на лица, поемащи задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние са 1031.782 дка пасища и мери, общинска собственост. Формирания приход за годината е в размер на 6191.16 лева. До края на първото полугодие на 2013 година предоставени за ползване са 2084,179 дка пасища и мери, формиращи приход от наем в размер на 14 798.44 лева.

Частната общинска собственост при земеделските земи включва:

- ниви / изоставени ниви;
- лозя;
- овощни градини
- трайни насаждения и др.

След проведени търгове за наем на земеделски земи - частна общинска собственост през 2012 година са отдадени за ползване имоти с обща площ 1157.521 дка, като съответния приход от наем за годината възлиза на 4830.24 лева. По същия ред в началото на 2013 година са отдадени за ползване под наем 922.369 дка земеделски земи - частна общинска собственост, като формираните приходи възлизат на сумата от 4592.09 лева.

През 2012 година след съответните решения на Общински съвет са проведени публични търгове за продажба на земеделски земи. Извършено е разпореждане с 454.202 дка земеделски земи, частна общинска собственост, които са формирали приход за общината в размер на 104 679 лева.

До края на месец юли 2013 година е извършено разпореждане с 24.237 дка земеделски земи, получените средства в резултат на това възлизат на сумата от 6933.45 лева

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Любимец не е правен оглед на имотите. Наблюдават се земеделски земи, чийто начин на трайно ползване, отразен в регистрите на Общинска служба "Земеделие" не отговаря на фактическото състояние на същите. Като пример в това отношение могат да се посочат имоти с начин на трайно ползване пасище, мера, които с течение на годините са се самозалесили и са придобили характера на гора. Възможност за такива имоти е същите да бъдат включени в горския фонд на общината при изготвянето на новия Лесоустройствен план за периода 2014 - 2025 година. Аналогичен е случаят със земи, включени в обхвата на горските територии на общината, които към настоящият момент представляват имоти с преобладаващо мозаечно разположена, предимно ниско храстова растителност.

Идентифициране на фактическото състояние на земеделските земи на общината изисква съсредоточването на допълнителен административен капацитет, времеви, организационно-технически и финансов ресурс. Осъществяването на тази дейност, обаче ще способства за налагането на един нов подход при актуването на земеделските земи, предшестван от действия по:

- оглед;
- установяване на действителния начин на трайно ползване;
- изготвяне на скица и характеристика на имота;
- данъчна оценка.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Любимец не е предприемала действия за цялостно трасиране на всички земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена варира между 50 и 100 лева 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.

От стартирането на поземлената реформа през 1992 година административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажменти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- 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;

Плюсове и възможности

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- актуване на нови имоти;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи ;
- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;
- да се повиши административния капацитет на Община Любимец за управление на земеделските земи.

- при възможност и допустимост от Горскостопанския план необработваеми земеделски земи да се залесят със средства по европейски проекти.

4. Поземлени имоти в горски територии

Община Любимец е собственик на **37 816.998** дка поземлени имоти, заети с гори и храсти. Разпределението по землища е посочено в Таблица № 6.

Таблица №6

Землище	имоти/ бр.	Обща площ /дка
гр. Любимец	1	64.83 дка
с. Оряхово	-	-
с. Васково	-	-
с. Георги Добрево	-	-
с. Йерусалимово	-	-
с. Белица	12	8740.797 дка
с. Лозен	2	2459.155 дка
с. Малко градище	20	21984.175 дка
с. Вълче поле	-	-
с. Дъбовец	5	4568.041 дка
ОБЩО:	40	37816.998 дка

Гора, по смисъла на чл.2, ал.1 от Закона за горите е земя, заета от горскодървесна растителност, с площ не по-малка от един декар. Горски фонд по смисъла на чл.2, ал.2 от същия закон е територията, предназначена основно за гори, обхващаща гори и храсти, както и земите за залесяване и недървопроизводителните земи, посочени в кадастъра.

Горските територии са горите, голините /земи за залесяване/, недървопроизводствени земи /поляни, ливади, ниви, нелесопригодни голини и площи, ерозиран почви (терени), горски пътища, просеки, скали, морени, грохоти, сипеи, пясъци, ями, кариери, табани, застроени площи, дворни места, временни складове, горски разсадници, водни течения и площи и други негодни за залесяване горски площи. и други територии, предназначени за горскостопанска дейност/, карстови образувания и защитни горски пояси.

Горите, собственост на Община Любимец са чисти и смесени, а функциите им са: защитни, специални и стопански. Разновъзрастни са и от високостъблени и нискостъблени стопански класове.

Дървесните видове са представени от чер бор, летен, зимен, космат и червен дъбове, благуна, цер, бряст, орех, акация, липа, шестил, явор, ясен, леска, джанка, круша, топола и др., а храстите от шипка, глог, дрян, трънка, смрадлика и др.

Преобладаващо участие сред дървесните видове на територията на общината има благуна, зимния дъб и липата.

Управлението и стопанисването на общински горски територии се осъществява от Общински горски фонд при Общинска администрация Любимец.

Ползването на дървесина в общинските горски територии се извършва с Решения на Общинския съвет Любимец, по реда и условията на наредбата за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии - държавна и общинска собственост, и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти.

През 2011 година приходите генерирани от продажбата на дървесина, добита от общинските горски територии възлиза на 48 770 лева, а през 2012 година на 58 162 лева.

Предстои подготовката и изготвянето на нов Лесоустройствен проект на общинските гори и голите горски площи на Община Любимец за периода 2014 - 2025 година.

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;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;

Плюсове и възможности

- възможност за оптимизиране процеса на управление;
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- 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 определи формата и начина за управление и стопанисване на горските територии като се цели по-добро управление и съответно получаване на по-големи доходи;
- да се реализират замени с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- да се повиши броя на длъжностните лица при Общинска администрация Любимец пряко отговорни с управление на горския фонд;

5. Язовири, водоеми, изкуствени водни площи и водностопански съоръжения.*

Съгласно регистрите за общинска собственост Община Любимец е собственик на 157 на брой поземлени имоти с начин на трайно ползване - язовир, водоем и изкуствена водна площ и 29 на брой водностопански съоръжения, за които има съставени съответните актове за общинска собственост.

Следва да се отбележи, че по-голямата част от водните обекти на общината, представляват маломерни имоти с площ до 10 дка. Едва 32 от тях се характеризират с по-голяма площ над 10 дка.

Съгласно разпоредбите на Закона за водите - водите и водните обекти, в това число естествени извори, езера и блата, когато са разположени на земи - общинска собственост са публична общинска собственост. По отношение на същите и по отношение на водностопанските системи и съоръжения - общинска собственост, се прилага Законът за общинската собственост толкова, доколкото със Закона за водите и Закона за сдружения за напояване не е предвидено друго, т.е., съгласно действащото към момента законодателство за водните обекти - публична общинска собственост, които не са под режима на Закона за сдруженията за напояване /т.е. предназначени за напояване и представляващи елементи и части от напоителна система/ се прилагат разпоредбите на Закона за концесиите и Закона за водите, които предвиждат единствено предоставянето им на концесия. Това може да се посочи като основен проблем в управлението и стопанисването на водните обекти на територията на общината с оглед на това, че голяма част от тях са с малка площ

и на практика подготовката, откриването и провеждането на процедура по концесия не е целесъобразно и финансово оправдано за общината.

Тук следва да се отбележи, че по проведени през минали години процедури за отдаване под наем към днешна дата действащите договори за наем на водоеми и язовири, общинска собственост са 26, като за 2012 година формираните приходи по тези договори възлизат на сумата от 6426.49 лева.

** Настоящия раздел представя обобщена информация и данни относно собствеността на общината върху водите и водните обекти. По тази причина тук не са изведени рискове и слаби страни, плюсове и възможности, политики и задачи в управлението на водните обекти, общинска собственост. С оглед на това, че спрямо тях се прилагат разпоредбите на специален закон, а именно Закона за водите, същите следва да бъдат предмет на друга разработка.*

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В заключение следва да се отбележи, че настоящата стратегия за управление на общинската собственост не претендира за пълнота и изчерпателност. Представените данни са резултат от извършения анализ на наличната информацията до 30 юни 2013 година, извлечена от съществуващите регистри за общинска собственост и предоставените от Общинска служба "Земеделие" гр. Любимец справки, относно собствеността на общината върху земите от поземления фонд. Стратегията може да бъде допълвана и актуализирана при появата на нови данни и информация.

Настоящата стратегия се приема с Решение №, прието с протокол № от г., на Общински съвет Любимец.