

**СТРАТЕГИЯ**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ  
НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА  
2015 – 2019 г.**

# І. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

## **ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ**

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

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
3. образованието;
4. здравеопазването;
5. културата;
6. благоустрояването и комуналните дейности;
7. социалните услуги;
8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
9. поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
10. развитието на спорта, отдиха и туризма.

Общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост. Това право е прокламирано в основния закон на страната – Конституцията на Република България от 1991г. Според нея общодържавната собственост се разделя на държавна, общинска и частна, като режимът на общинската собственост следва да бъде уреден в самостоятелен закон.

През 1996г. е приет Закона за общинската собственост (ЗОС), който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество. ЗОС предоставя възможност на Общинския съвет да приеме наредба с която се урежда част от правилата за: *ред за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права; за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост; правомощията на кмета на общината, на кметовете на кметства и на кметските наместници и др.*, при спазване на разпоредбите на ЗОС и на специалните закони в тази област.

Основен принцип, прокламиран в ЗОС 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. Общинска собственост са:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
3. имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
4. имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
5. имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;

6. имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;

7. имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

От своя страна общинската собственост е публична и частна. Публична общинска собственост са:

1. имотите и вещите, определени със закон;

2. имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;

3. други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи. Плодовете и приходите от имотите и вещите – публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, 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.

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;
- ❖ 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.

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

За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура, не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон не е предвидено друго.

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. Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по 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, на основание чл.8, ал.8 от ЗОС, приема настоящата стратегия, която определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината.

Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно, в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин.

## **II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА**

### ***1. ОБХВАТ***

Настоящата Стратегия за управление на общинска собственост обхваща периода 2015-2019 година.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи – общинска собственост.

### ***2. СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА***

Стратегията включва:

1. основни цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост;
2. основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
3. нужди на общината от нови имоти и вещи 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, конкретни цели и задачи.

## **III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ПРИОРИТЕТИ И ЦЕЛИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

### ***1. ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, 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.

Действията и актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, се извършват и издават съгласно реда, изискванията и на основанията предвидени в законите и подзаконовите нормативни актове.

### ***1.2 Приоритет на обществения интерес.***

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите приоритетно следят за защита на обществения интерес. 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 решения по целесъобразност при придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, при спазване на: закона и подзаконовите нормативни актове, Общинския план за развитие на Община Сливо поле 2014÷2020г. (*приет с Решение № 318 по Протокол № 28 от заседание на Общински съвет-Сливо поле, проведено на 29.10.2013г.*), Общия устройствен план на общината (ОУПО) и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети.

### ***1.5 Състезателност при разпореждането.***

Управлението и разпореждането с общинска собственост се извършва след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в Закона за общинската собственост, наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС и др.

## ***2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ.***

### ***2.1 Пълно идентифициране на обема общинска собственост.***

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996г., процесът на установяване и актуване на същата продължава. Допълнително се възстановиха на общината земи и гори в общински поземлен фонд (ОПФ) и общински горски фонд (ОГФ). Процесът все още не е приключил, поради което пълното идентифициране на обема и вида на общинската собственост е първостепенна и приоритетна цел. Тя е основна предпоставка за взимане на управленски решения относно придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост.

### ***2.2 Анализ на състоянието на общинската собственост към момента.***

Анализът на състоянието на общинската собственост към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Анализът на състоянието спомага за:

- предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество;
- планиране и извършване на дейности по поддръжка и ремонт на имоти и вещи – общинска собственост;
- саниране на сграден фонд;
- придобиване, подмяна и оптимизация на движими вещи – автомобили, офис обзавеждане и оборудване и др.;
- правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор;
- оптимизация на действията при управление, съхранение и охрана на имоти и вещи;
- водене на пълна и точна счетоводна отчетност и др.

### ***2.3 Оптимално задоволяване нуждите на общинска администрация и звената на бюджетна издръжка от сграден фонд и обслужващи дейността ѝ движими вещи.***

Постигането на тази цел гарантира оптимална и ефективна работа на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, което е предпоставка за изпълнение на основната им цел – подобряване качеството на живот, административни и обществени услуги и осигуряване на екологична среда, при условията на: прозрачност, законосъобразност, ефективност и ефикасност.

### ***2.4 Ефективно управление на общинската собственост и повишаване приходите от нея.***

Оптимизацията на дейността по управление на общинската собственост допринася за увеличаване на финансовите постъпления в общината, което води до нейното устойчиво развитие. 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.

### ***2.5 Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.***

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът, при извършване на разпоредителни действия, следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и разходите по поддръжка, охрана и управление на ненужните в момента на общината имоти и вещи, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

### ***2.6 Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.***

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината.

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

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел, имаща за основа разбирането, че общинската собственост, поддържана в оптимален обем, структура и при оптимално управление, е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

**IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ.**

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

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996г. стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента. Това се дължи на следните фактори:

- \* през изминалите 19 години тази дейност е осъществявана от специалисти и експерти по общинска собственост, назначени в Дирекция „Общинска собственост и устройство на територията” (бивша Дирекция „Общинска собственост, устройство на територията и административно обслужване” и Дирекция „Специализирана администрация”), които винаги са били в непълнен състав, поради текучество и липса на кадри с необходимото образование и опит;

- \* големият брой на имотите и тяхното разнообразие, със собственост с физически или юридически лица;

- \* неприключени процедури по възстановяване на собствеността върху земи и гори, непълноти и грешки в плановете за земеразделяне;

- \* липсващ, непълнен или неточен архив на документи, касаещи собствеността и изграждането на сгради;

- \* честа промяна на действащата нормативна уредба или липсата на такава;

- \* недостатъчни финансови средства.

Ето защо актуване на имоти, в много случаи, се извършваше предимно при наличие на инициатива за разпореждане или отдаване под наем на конкретен терен или сграда.

Въпреки изброените по-горе причини, Община Сливо поле регистрира и актува над 80% от имотите в регулация и над 95 % от земеделските земи и гори – общинска собственост, до 2014г., като същевременно създаде и поддържа съответните регистри и архив.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Сливо поле има съставени 2740 бр. актове за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, поради отпаднало основание за актуване, административно-териториални промени и др., са 241 бр. акта.

Структурирана по основни вид и предназначение на имотите, общинската собственост – публична и частна, с която към настоящия момент разполага Общината, е посочена в Таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	240
2.	Застроени дворни места (с право на строеж)	412
3.	Детски градини (закрити и действащи)	10
4.	Училища (закрити и действащи)	10
5.	Здравни служби (действащи и нефункциониращи)	8
6.	Културни институти	0
7.	Младежки дом и Читалища	8
8.	Спортни имоти	8
9.	Административни сгради	14
10.	Жилищни имоти	5
11.	Микроязовири	0
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд (ОПФ)	1255
13.	Гори и земи от общинския горски фонд (ОГФ)	94
14.	Други	214
<b>Общо:</b>		<b>2278</b>

Трябва да се отбележи, че посочените в таблицата цифри не дават ясна представа за вида и предназначението на имотите. Много от спортните имоти например са запустели и не се използват, а повечето училища са затворени. Аналогично е положението при здравните заведения, детските градини и ясли. Сградите или части от тях предназначени за читалища са предоставени за ползване на техните настоятелства, съгласно Закон за народните читалища. В т.14 – „Други”, влизат: торища, сметища, гробища, дерета, зелени площи, сгради, с предназначение различно от изброените и др.

### **1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ.**

Към настоящия момент в Община Сливо поле има 240 бр. актувани за общинска собственост незастроени имоти. Към тази бройка не спадат зелените площи, земите от ОПФ и ОГФ, терени предназначени за трафопост или друг вид постройка, дерета, и др. Посочената цифра се отнася за така наречените „дворни места”, които се намират в регулационните граници на съответното населено място и в по-голямата си част са със площ от около 500÷1500 м<sup>2</sup>. Предназначени са предимно за застрояване с жилищни сгради. Много от тези имоти са дадени под наем за земеделска дейност. Някои от „дворните места” все още са с актове за държавна собственост (АДС), което затруднява и удължава процеса в случаите на разпореждане, застрояване или отдаване под наем.

Празни терени с площ над 2000 м<sup>2</sup> разположени в границите на населените места, които могат да се използват за промишлено строителство или строителство в областта на услугите (складова дейност, фурни, сервизи, работилници и др.), са



малко – 18 бр. застроени имоти и 7 бр. незастроени имоти за цялата община. Площта на повечето варира в границите 2000÷6300 м<sup>2</sup>.

Извън границите на населените места по-големи незастроени терени има в ОПФ, но не всички могат да се застроят. За тези, върху които могат да се изградят различни обекти, е необходимо да се промени предназначението на земята и в близост до тях да има изградени съответните мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. Промяна предназначение на земя от I-ва до V-та категория, трябва да става в изключителни случаи с голям икономически ефект, тъй като Община Сливо поле е земеделски район и добивът на селскостопанска продукция (пшеница, царевича, слънчоглед, плодове, зеленчуци и др.) е основен източник на приходи за населението и общината.

Някои от незастроените имоти, разположени в чертите на населеното място, са в съсобственост, с неуредени регулационни отношения или в територията им са разположени съоръжения или отклонения от мрежите на техническата инфраструктура. Инвестиционният потенциал за такива имоти е малък.

Ограничение при управлението и разпореждането с незастроените „дворни места”, е фактът, че не за всички имоти има действащи подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ). Това създава пречки при: учредяване право на строеж, влагане на инвестиции, постигане на по-висока цена при разпоредителни действия с терените и др.

Незначителна част от празните терени, разположени в регулация, са предоставени за поставяне на преместваеми съоръжения (павилиони, фургони и др.). Приходите от тях за 2015г. възлизат на стойност от **321,87** лв.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните:

#### Рискове и слаби страни

- \* неприключил процес на актуване на общински имоти;
- \* грешни решения при управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, в стратегически план;
- \* недостиг на терени за осъществяване на различни функции (административни, социални, обществени и др.) и инвестиционни намерения на общината;
- \* лошо градоустройствено планиране и вземане на грешни градоустройствени решения;
- \* сключване на лоши разпоредителни сделки, които могат да бъдат обявени за нищожни или да причинят големи финансови загуби на някоя от страните.

#### Плюсове и възможности

- \* оптимизиране процеса на управление;
- \* увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- \* инвестиционен интерес към общински терени, което ще увеличи приходите в общинския бюджет или ще подобри развитието на местната икономика, търговия и услуги;
- \* максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### Политики и задачи:

- \* да се ускори процесът на актуване на общинската собственост;
- \* да се комплектова звеното по общинска собственост с необходимия по брой и образование персонал;
- \* да се прекрати съсобствеността с физически и юридически лица в общински имоти, ако това ще доведе до покачване на пазарната цена на имота или реализиране на инвестиции, които ще подобрят качеството на живот и са в интерес на цялото население;
- \* да се уредят регулационните отношения при терени, които ще повишат пазарната си стойност, ще се подобри начина на застрояването им или ще дадат възможност за влягане на инвестиции;
- \* да се възлага изготвяне на схеми и планове (устройствени и подробни) за населени места, райони, квартали, група имоти или отделни имоти;
- \* да се изследва потенциала на всеки имот, за който има разработен застроителен план или подробен устройствен план;
- \* окрупняване на незастроени терени (при възможност или благоприятни условия за инвестиране и разпореждане);
- \* преди вземане на решение за управление или разпореждане, да се изготвя анализ от служители в администрацията или външни специалисти относно законосъобразност и целесъобразност.

## **2. 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.

Към настоящия момент в Община Сливо поле са съставени 592 бр. АОС за застроени имоти – публична и частна общинска собственост. Видът на имотите е представен в Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Административни сгради	14
2.	Сгради, преминали в собственост на общината в резултат на ликвидацията на общински търговски дружества	3
3.	Застроени с частни жилищни сгради – ОПС	412
4.	Детски градини	10
5.	Училища	10
6.	Здравни заведения	8
7.	Младежки дом и Читалища	8
8.	Спортни имоти	8

9.	Жилищни имоти	5
10.	Автоспирки	5
11.	Обособени помещения в търговски комплекс, заедно с прилежащ към него терен и паркинг	1
12.	Идеални части от сгради	6
13.	Други	102
<b>Общо:</b>		<b>592</b>

В т.13 – „Други”, влизат: гаражи, автосервиз, трафопостове, домове за тъжни ритуали, културен дом, телчарници и др.

Описанията на обектите в графата „Вид на имота” от Таблица № 2 са неточни, тъй като много от имотите са загубили начина си на трайно ползване. **Например:** от 10 бр. училища в момента се ползват само 3 бр.; от 10 бр. сгради, предназначени за детски градини само 6 бр. се използват по предназначение; бившите здравни служби са отдадени под наем частично, т.е. само част от помещенията се ползват под наем за частна лекарска и стоматологична практика.

Имотите – публична общинска собственост не могат да бъдат обект на разпоредителни сделки.

От Таблица № 2 се вижда, че най-голям е броят на имотите, които са застроени с индивидуални жилищни сгради въз основа на отстъпено право на строеж (ОПС). Повечето от лицата, които ги ползват, нямат интерес и необходимите финансови средства да ги закупят. По-голямата част от останалите имоти са административни или обществени сгради, които вече не се използват. Като цяло, броят на застроените имоти – общинска собственост, не е голям.

През 2015г. договорите за отдадени под наем имоти и части от имоти – общинска собственост, са разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3.

**Таблица № 3**

№ по ред	Предназначение	Брой договори	
1	2	3	
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	22	
2.	Клубни	Политически партии	-
3.	помещения	Неправителствени организации	-
4.	Лекарски и стоматологични кабинети	18	
5.	Гаражи	1	
6.	Общински жилища	5	
7.	Работилници	-	
8.	Автосервиз	1	
<b>Общо:</b>		<b>47</b>	

За всички имоти, отдадени под наем, са съставени АОС.

Приходите от отдаване под наем на застроени нежилищни имоти за 2015г., са на стойност **37 650,07 лв.**

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата. Една от причините за това е лошото състояние на сградния фонд. Много отстройките се нуждаят от основен ремонт, ремонт на покрив, укрепване, смяна на дограма и др., което изисква значителни финансови

средства. Други причини за липса на инвестиционен интерес са: големината на сградите и местоположението им, демографския фактор, липса на промишленост, липсват обособени промишлени зони и др.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения, детски градини, здравни служби и спортни обекти, находящи се по населените места. В следствие на неизползването им, сградите започват да се рушат и разграбват, а спортните терени се покриват с храсти и бурени. Разпореждането с тези обекти не винаги е целесъобразно, тъй като в бъдеще може да възникне необходимост от тях (за някои от населените места), която при извършено разпореждане да не може да бъде удовлетворена. От друга страна, продажбата на тези имоти е затруднена поради тяхната специфичност, високата им себестойност и местоположение.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните:

### Рискове и слаби страни

- \* лошо състояние на много от сградите и недостиг на средства за поддържане и опазване на собствеността;
- \* някои от застроените имоти – общинска собственост, са в съсобственост с физически или юридически лица;
- \* наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- \* риск от грешни решения за разпореждане;
- \* намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- \* липса на градоустройствени проекти и решения.

### Плюсове и възможности

- \* възможност за увеличаване на сградния фонд чрез: ОПС или замяна на терени срещу ново строителство реализирано върху тях, публично-частно партньорство (ПЧП);
- \* оптимизиране процеса на управление;
- \* прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- \* осигуряване на средства от евро-фондове или други финансови инструменти, за подобряване състоянието на имотите или изграждане на нови.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### Политики и задачи:

- \* да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006г. на МРРБ;
- \* да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- \* осъществяване на ОПС или замени на терени срещу части от новопостроените сгради 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;

\* да се възлага изготвяне на подробни схеми и планове за населени места, райони, квартали, група имоти или отделни имоти.

### **3. СГРАДЕН ФОНД НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ И УЧИЛИЩА.**

Наличният сграден фонд (*тук не влизат сградите за които има съставени АОС, но са собственост на други лица или общини*) за нуждите на общинска администрация, училища и детски градини, е разпределен в общинския център и кметствата по населените места както следва:

**Таблица № 4**

Населено място	Административни сгради	Детски градини	Училища
с.Бабово	1 – ид. част	1з.	1з.
с.Борисово	1 – ид. част	1з.	1з.
с.Бръшлен	1 – ид. част	1з.	1з.
с.Голямо Враново	1 – ид. част	1д.	1д.
с.Кошарна	1 – ид. част	1з.	1з.
с.Малко Враново	1 – ид. част	1д.	1з.
с.Ряхово	1 – ид. част	1д.	1д.
гр.Сливо поле	3+1 – ид. част	1д.	1д.
с.Стамболово	1	1д.	1з.
с.Черешово	1	-	-
с.Юделник	1+1 – ид. част	1д.	1з.
<b>Общо:</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

Общината разполага с 15 административни сгради в добро състояние, които имат нужда от текущ ремонт (саниране, покрив, ел.инсталация, ВиК инсталация, отоплителна инсталация, дограма, обзавеждане и др.). Необходимо е да се осигури финансиране за ремонтните дейности на 100% от сградния административен фонд. Повечето от обектите са в режим на съсобственост (най-вече с „Български пощи” и „Виваком”), което създава допълнителни трудности при използване и поддръжка на сградите.

Видно от таблицата, на територията на общината има сгради, но само 3бр. училища и 6 бр. детски градини се използват по предназначение. Състоянието на сградите на действащите учебни и детски заведения е добро. Повечето от закритите детски градини и училища са в лошо състояние. Обектите са с голяма застроена площ и терен, тъй като са строени за голям брой деца.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### Рискове и слаби страни

- \* лошо състояние на много от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- \* част от имотите – общинска собственост са в съсобственост с физически или юридически лица;
- \* проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни и детски заведения;
- \* голяма застроена площ и прилежащ терен, нужда от основен ремонт на много от постройките;
- \* неподходящо местоположение за някои видове дейности – производство, обслужваща и комунална дейност и др.

### Плюсове и възможности

- \* възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично-частно партньорство (ПЧП) при застрояване и чрез предоставяне на терени за ново строителство върху тях, срещу съответно обезщетение със сграден фонд;
- \* оптимизиране процеса на управление;
- \* прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- \* осигуряване на средства от евро-фондове или други финансови инструменти, за подобряване на 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 от 28.12.2006г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- \* да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- \* предоставяне на терени срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение;
- \* да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства от евро-фондове, с цел подобряване на състоянието на сградите;
- \* да се преобразуват от публична в частна общинска собственост сгради, които са престанали да имат предназначението по чл.3, ал.2 от Закон за общинската собственост (ЗОС), с цел: отдаване под наем, предоставяне за ползване или извършване на разпоредителни сделки с тях;
- \* да се предприемат мерки за енергийно саниране и извършване на текущ ремонт на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища;
- \* настаняване на общинската администрация в една сграда, което ще подобри взаимодействието (комуникацията) между отделните дирекции и контрола върху тях.

#### 4. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ.

Националният статистически институт отчита ръст в изграждането на жилищни сгради спрямо 2014г. Този ръст е съсредоточен предимно в големите градове: София, Варна, Бургас, Стара Загора и др. Наблюдава се устойчива тенденция към увеличаване на цените на новопостроените жилища. На територията на общината нарастването на жилищното строителство (предимно къщи) и неговата стойност е много малко.

Общината разполага само с пет жилища – апартаменти, които са разположени в жилищен блок, находящ се в село Борисово. Блокът е построен през 1986г. Видът на жилищата е даден в Таблица № 5.

Таблица №5

Жилищни райони	Едноетажни (бр.)	Двуетажни (бр.)	Триетажни (бр.)	Четириетажни (бр.)	Всичко (бр.)
с.Борисово – център	1	3	1	-	5
<b>Всичко:</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>5</b>

Управлението на жилищните имоти се осъществява от Кмета на Община Сливо поле, чрез Дирекция „Общинска собственост и устройство на територията“. Дирекцията осъществява и картотекирането на жилищно нуждаещи се граждани, съгласно ЗОС и Наредба № 1 на Община Сливо поле – за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост.

В общинските жилища са настанени общо пет наемателя.

Съгласно Наредба № 2 на Общински съвет – Сливо поле за базисните (началните) за отдаване под наем на обекти със стопанско и административно предназначение – общинска собственост, наемът за общински жилища е в размер на 0.40 лв/м<sup>2</sup>.

През 2015г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на **2302.32 лв.** Разходи за поддръжка от страна на Общината не са правени. Данък сгради, такса битови отпадъци, експлоатационни разходи (електроенергия, вода, телефон и др.), както и разходите за извършване на текущ ремонт, са за сметка на наемателите.

Жилищният фонд е малък, но достатъчен за нуждите на общината към момента. По своето предназначение той е за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди. Необходимо е да се придобият жилища – апартаменти или къщи, чието предназначение да е:

❶ за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;

❷ резервни.

Поради недостиг на финансови средства придобиването на жилищен имот може да се извърши чрез: замяна, предоставяне на терен или отстъпване право на строеж (ОПС) срещу част от новопостроената сграда (процент от разгънатата застроена площ) или самостоятелен обект.

При управление на жилищния фонд следва да се спазват следните основни принципи:

- \* разпоредителни сделки да се извършват само при доказан излишък на жилища;
- \* да не се настаняват наематели, които имат финансови задължения към Община Сливо поле или са неизправна страна по договор, сключен с общината;
- \* да се определят терени за изграждане на жилища;
- \* придобиване на жилищен имот да е приоритет при сделки за замяна или учредяване на ограничени вещни права върху общински обекти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### Рискове и слаби страни

- \* недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции, обезщетение и разпореждане;
- \* нарастване на средствата необходими за основен ремонт и опазване на собствеността;
- \* продължаващи наемни правоотношения с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване;
- \* риск от грешни решения за разпореждане.

#### Плюсове и възможности

- \* придобиване на нови жилищни имоти в различни населени места;
- \* засилване на социалната функция на общината;
- \* инвестиция с добра възвращаемост (печалба) на вложените финансови средства.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### Политики и задачи:

- \* изготвяне и приемане на методика за актуализация на наемната цена, като се вземат предвид цените на свободния пазар и доходите на населението;
- \* събаряне на амортизирани общински имоти и разчистване на терените;
- \* придобиване на жилищни имоти при: прекратяване на съсобственост, замяна или учредяване на ограничени вещни права;
- \* инвестиране на излишни финансови средства в жилищни имоти.

### **5. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ.**

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) през 1991г. на Община Сливо поле са възстановени **22 668,950** дка земеделски земи. От тях **11 930,987** дка са публична общинска собственост (предимно мери и пасища), а **10 737,963** дка – частна общинска собственост. Част от земите (от землищата на с.Ряхово и с.Бръшлен) – публична общинска собственост, се намират в защитена местност „Калимок-Бръшлен” и защитена зона „Комплекс Калимок”. Съгласно чл.19 от ЗСПЗЗ общината



стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. В Община Сливо поле тази земя е в размер на **155,118** дка. Към настоящия момент целият общински поземлен фонд (ОПФ) е в размер на **22 824,068** дка (тук не влизат пътища, сметища, гробища и др.).

В Таблица № 6 е показана основната структура на общинския поземлен фонд по населени места.

Таблица № 6

№ по ред	Населено място	Земеделски земи		Земи по чл.19 от ЗСПЗЗ		Публична общинска собственост	
		бр.	площ (дка)	бр.	площ (дка)	бр.	площ (дка)
1.	с.Бабово	20	205,432	5	7,418	33	699,56
2.	с.Борисово	39	342,807	6	10,412	40	1243,271
3.	с.Бръшлен	121	306,296	12	19,058	23	1912,299
4.	с.Голямо Враново	64	1280,754	-	-	47	1044,984
5.	с.Кошарна	33	755,824	14	91,246	16	787,178
6.	с.Малко Враново	87	1444,981	-	-	22	585,529
7.	с.Ряхово	127	2376,92	-	-	81	1767,77
8.	гр.Сливо поле	136	1086,196	11	19,198	61	1439,34
9.	с.Стамболово	38	1743,39	4	7,786	22	690,285
10.	с.Черешово	18	143,653	-	-	37	954,564
11.	с.Юделник	37	1051,71	-	-	29	806,207
<b>Общо:</b>		<b>720</b>	<b>10737,963</b>	<b>52</b>	<b>155,118</b>	<b>411</b>	<b>11930,987</b>

Публичната общинска собственост върху земята включва: пасища, мери, пътища, гробища, сметища, залесени територии и др. Съгласно Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, пасищата и мерите се предоставят ежегодно на животновъди от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни. Всички земи – публична общинска собственост, са в размер на **18929,706** дка. От тях пътищата (местни, ведомствени и до IV клас от републиканската пътна мрежа) заемат **6581.602** дка. Основната структура на земите – публична общинска собственост е дадена в Таблица № 7.

Таблица № 7

№ по ред	Вид на имотите	Публична общинска собственост	
		бр. имоти	площ (дка)
1.	Пасища, мери	411	11930,987
2.	Полски пътища	1079	5709,9
3.	Пътища II клас	8	299,131
4.	Пътища IV клас	18	471,967
5.	Местни пътища	13	98,485
6.	Др. пътна територия	1	2,119
7.	Гробища	17	273,648
8.	Сметища	11	143,469
<b>Общо:</b>		<b>1558</b>	<b>18929,706</b>

Земеделската земя – частна общинска собственост, предназначена за засаждане с полски култури и трайни насаждения, е възстановена в различни по големина имоти (ниви) в землищата на населените места. Нивите са разположени в различни масиви и местности, поради което окрупняването (комасация) им е почти невъзможно. Структурата на имотите по големина е посочена в Таблица №8.

Таблица № 8

№ по ред	Населено място	Земеделски земи – начин на трайно ползване										Обща площ (дка)
		до 3 дка		от 3 до 10 дка		от 10 до 30 дка		от 30 до 60 дка		над 60 дка		
		бр.	площ (дка)	бр.	площ (дка)	бр.	площ (дка)	бр.	площ (дка)	бр.	площ (дка)	
1	с.Бабово	4	5.859	7	45.069	8	120.803	1	33.701	-	-	205,432
2	с.Борисово	6	11.482	25	152.671	7	140.336	1	38.318	-	-	342,807
3	с.Бръшлен	111	61.339	5	35.141	2	26.853	2	90.191	1	92.772	306,296
4	с.Голямо Враново	5	6.622	19	110.773	27	501.109	10	421.787	3	240.463	1280,754
5	с.Кошарна	2	4.9	17	117.945	10	179.953	1	44.204	3	408.822	755,824
6	с.Малко Враново	29	34.149	27	159.021	25	415.481	5	252.384	5	583.946	1444,981
7	с.Ряхово	18	31.636	55	309.151	42	678.92	3	110.668	9	1246.545	2376,92
8	гр.Сливо поле	79	55.256	29	175.121	20	339.133	6	252.245	2	264.441	1086,196
9	с.Стамболово	5	12.474	12	73.354	8	151.831	2	106.22	11	1399.511	1743,39
10	с.Черешово	3	4.77	10	46.576	4	59.5	1	32.807	-	-	143,653
11	с.Юделник	2	4.971	11	67.763	12	209.254	7	299.172	5	470.55	1051,71
<b>ОБЩО:</b>		<b>264</b>	<b>233,458</b>	<b>217</b>	<b>1292,585</b>	<b>165</b>	<b>2823,173</b>	<b>39</b>	<b>1681,697</b>	<b>39</b>	<b>4707,05</b>	<b>10737,963</b>

Разпределението на земеделските земи – общинска собственост, по начин на трайно ползване, е посочено в Таблица № 9. В таблицата не са отразени стопанисваните от общината земи по чл.19 от ЗСПЗЗ.

Таблица № 9

№ по ред	Землище	Земеделски земи – начин на трайно ползване			
		Ниви (дка)	Пасища, мери (дка)	Лозя (дка)	Др. трайни насаждения (дка)
1.	с.Бабово	205.022	699.56	-	0.41
2.	с.Борисово	342.807	1243.271	-	-
3.	с.Бръшлен	107.627	1172,404	52.07	45.031
4.	с.Голямо Враново	1238.977	1044.984	41.777	-
5.	с.Кошарна	532.393	787.178	-	223.431
6.	с.Малко Враново	1240.889	585.529	141.811	62.281
7.	с.Ряхово	2696.979	1233.255	82.992	3.34
8.	гр.Сливо поле	959.956	1439.34	88.595	37.645
9.	с.Стамболово	1272.438	712.697	-	448.54
10.	с.Черешово	110.846	987.371	-	-
11.	с.Юделник	970.174	806.207	29.63	51.906
<b>Общо:</b>		<b>9678,108</b>	<b>10711,796</b>	<b>436,875</b>	<b>872,584</b>

Общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците (земи по чл.19 от ЗСПЗЗ). След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници, земите стават общинска собственост.

Определянето на имотите по чл.19 от ЗСПЗЗ, се извършва от комисия, назначена от Директора на Областната дирекция "Земеделие", в която участват

представители на общинската служба по земеделие, на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, на общината, на държавните горски стопанства или държавните ловни стопанства.

По последни справки на Община Сливо поле са възстановени **1131** бр. земеделски имоти (ниви, лозя, пасища, мери, трайни насаждения) за които са съставени **1231** бр. АОС. Броят на актовете е по-голям, тъй като в него влизат отписаните и разделените (на по-малки) имоти. Неактуваните земеделски имоти са единици.

Съставянето на актове за общинска собственост за земеделски земи е предшествано от извършване на следните действия: оглед, установяване на действителния начин на трайно ползване, изготвяне на скица и данъчна оценка. Тази дейност изисква ангажиране на институции, които са извън структурата на общинска администрация и значителен времеви и организационно-технически ресурс.

В много случаи начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинска служба „Земеделие”, не съответства на действителното състояние. Например има залесени територии, които отдавна са изсечени или лозя, които са изкоренени и се ползват за засаждане с полски култури. Начинът на трайно ползване за даден имот може да бъде променен по съответния законов ред. Тук е мястото да се отбележи, че веднъж променен начина на трайно ползване „лозе”, той повече не може да бъде възстановен. Това е следствие от договора за присъединяване на Р България към Европейския съюз. Този факт налага особен режим при управление и разпореждане със земеделски имоти, които са регистрирани като „лозе”. Трайните насаждения (овощни градини), които са надвишили амортизационния срок, следва да бъдат изкоренени, а земята да се отдаде под наем или аренда за засаждане с нови такива или с полски култури.

ОПФ на Община Сливо поле е втори по-големина източник на приходи за общинския бюджет (на първо място са местните данъци и такси). Приходите се формират от отдадени под наем/аренда *земеделски земи, мери и пасища, полски пътища*.

През 2014г. приходите от ОПФ са общо **444 260 лв**, а през 2015г. са **476 398 лв** – 6.57% от целия общински бюджет. Нарастването на сумата с 6.75% спрямо 2014г., е вследствие на отдадени под наем/аренда земеделски имоти през 2015г., на които сроковете за наем/аренда по сключените договори бяха изтекли. Тези земеделски имоти са около 10% от ОПФ. През 2016г. предстои да се проведат търгове за отдаване под наем/аренда на земеделски имоти, които са приблизително около 90% от ОПФ, т.е. приходите ще нарастнат още повече. Наемната/арендната цена на земеделските имоти би нарастнала още, ако имотите се уедрят (комасират). Цифрите по-горе показват, че ОПФ трябва да се съхранява и да се увеличава, тъй като в дългосрочен план ще нарастват приходите от него и цената му. Разпореждането със земеделски земи, трябва да се извършва в изключително редки случаи и само при доказани икономически ползи за общината.

От Таблица № 8 е видно, че Община Сливо поле е собственик на голям брой маломерни имоти с площ до 10 дка, разпокъсани и в различни землища. Тези земи не представляват интерес за наемане или аренда, но могат да бъдат заменени с други с цел уедряване. Законът, дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие

на собствениците 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.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Сливо поле е предприемала действия по трасиране на земеделски имоти само в случаи на наличие на спор за собственост, установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание, разораване на полски пътища и др. Трасирането на всички имоти от ОПФ изисква сериозни финансови разходи от страна на Общината. Това затруднява работата на общинската администрация и допълнително утежнява процедурите.

Общината може да извършва разпоредителни действия с имоти, които:

- не могат да бъдат отдадени под наем;
- не са публична общинска собственост;
- маломерни са и не могат да се използват при извършване на комасация.

От стартирането на поземлената реформа през 1992г., административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажменти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага: привличане на външни експерти, сключване на договори със специализирани фирми, осигуряване на необходимите финансови средства и оборудване.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### Рискове и слаби страни

- \* недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- \* голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- \* законови и други ограничения при отдаване под наем и разпореждане със част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ и др.);
- \* необходимост от рекултивация, според начина на трайно ползване;
- \* риск от грешни решения за разпореждане и промяна начина на трайно ползване;
- \* неприключил процес по възстановяване на собствеността върху земеделски имоти.

#### 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 (до населени места и индустриални зони).

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 и ще допринесат за подобряване качеството на живот в общината;

\* да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;

\* да се повиши административния капацитет на Община Сливо поле за управление на земеделски земи, чрез създаване на специализирани звена или общински фирми;

\* да не се извършват разпоредителни сделки с поземлени имоти, освен в случаите предвидени в закона и при доказана икономическа полза за общината;

\* да не се раздробяват земеделските имоти;

\* начина на трайно ползване да се променя само след консултация със съответните специалисти и при доказани икономически ползи.

## **6. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД.**

Горският фонд на Община Сливо поле е **16987,149** дка, без стопанисваните по чл.19 от ЗСПЗЗ, от които **10888,946** дка са залесени територии в земеделски земи. Стопанисваните залесени територии са в размер на **1318.77** дка и също са в земеделски земи. Гори има само в с.Черешово. Те са **4004.136** дка, но почти всичките са публична общинска собственост, тъй като се намират на територията на защитена зона „Лудогорие”. Разпределението на Общинския горски фонд (ОГФ) по населени места е посочен в Таблица № 10.

Таблица № 10

№ по ред	Населени места	Общински горски фонд (ОГФ)				По чл.19 от ЗСПЗЗ	Обща площ (дка)
		Публична общинска собственост		Частна общинска собственост			
		Гори	Гори в зем. земи	Гори	Гори в зем. земи		
		площ (дка)	площ (дка)	площ (дка)	площ (дка)		
1.	с.Бабово	-	-	-	454,203	-	454,203

2.	с.Борисово	-	-	-	510,664	-	510,664
3.	с.Бръшлен	-	2218,782	-	16,637	1318,77	2235,419
4.	с.Голямо Враново	-	-	-	448,117	-	448,117
5.	с.Кошарна	-	-	-	3444,053	-	3444,053
6.	с.Малко Враново	-	-	-	1296.431	-	1296,431
7.	с.Ряхово	-	-	-	278,587	-	278,587
8.	гр.Сливо поле	-	-	-	909,618	-	909,618
9.	с.Стамболово	-	-	-	943,494	-	943,494
10.	с.Черешово	3989,203	-	14,933	-	-	4004,136
11.	с.Юделник	-	-	-	1136,976	-	1136,976
<b>Общо:</b>		<b>3989,203</b>	<b>2245,838</b>	<b>14,933</b>	<b>9438,78</b>	<b>1318,77</b>	<b>15661,698</b>

Съгласно чл.6, ал.4 от ППЗВСГЗГФ, се възстановяват в съседна община:

- Община Русе, землище с.Басарбово – 918,956 дка, по НТП гора;
- Община Русе, землище с.Ново село – 155,608 дка, по НТП гора;
- Община Вятково, землище гр.Вятково – 250,887 дка, по НТП гора.

Горите и дървесните видове в залесените територии са предимно широколистни: дъб (зимен, летен, червен), акация, топола, габър, бряст и др. Земята в залесените територии е категоризирана. Почвите в горските територии са излужен чернозем, песъчливо-глинести, рохки, слабо каменливи, но богати на хранителни вещества.

За над 80% от общинските гори са съставени АОС. Всички гори на общината са възстановени.

Съгласно чл.13, ал.1 от Закона за горите (ЗГ), за горските територии – общинска собственост, се изработват горскостопански планове, с изключение на териториите, предоставени за нуждите на националната сигурност и отбраната. Лесоустройствените проекти, планове и програми се съставят по видове собственост по ред и за период, съгласно наредба издадена от министъра на земеделието и храните. Община Сливо поле има лесоустройствени проекти (ЛУП) за по-голяма част от ОГФ. Те са: ЛУП 2002 на ДЛС „Дунав” и ЛУП 2005 на ДЛС „Сеслав”. В Таблица № 11 са дадени по населени места имотите за които няма изготвен ЛУП.

Таблица № 11

№ по ред	Населени места	Имот №	Площ (дка)	Общо (дка)
1.	с.Бабово	000013	53.161	134.618
		000015	16.234	
		000016	36.028	
		000017	16.631	
		000076	12.564	
2.	с.Борисово	000030	3.68	329.894
		000045	5.987	
		000062	17.181	
		000068	25.86	
		000141	14.48	
		000148	7.534	
		000150	0.695	
		000194	3.928	
		000195	101.289	
		000197	9.379	
		000199	8.217	
		000211	117.478	
		000265	11.957	
		000317	2.22	

3.	с.Бръшлен	060020 060021 060041	27.148 59.11 61.617	147.875
4.	с.Голямо Враново	000091 000169 000175 000176 000227	5.896 97.788 31.957 31.499 9.877	177.017
5.	с.Кошарна	000028 000061 000089 000108	4.512 8.502 24.53 115.353	152.897
6.	с.Малко Враново	000018 000058 000060 000068	33.304 5.34 5.123 7.388	51.155
7.	с.Ряхово	000359 000431	3.764 4.195	7.959
8.	гр.Сливо поле	000147 000151 000154	12.641 169.157 39.41	221.208
9.	с.Стамболово	000040 000042	20.255 32.853	53.108
10.	с.Черешово	-	-	-
11.	с.Юделник	000035 000068 000089 000092 000099 000134 000142 000144	2.517 25.86 6.554 48.92 22.287 20.795 45.223 25.158	197.314
<b>Всичко:</b>				<b>1473,045</b>

За всички имоти, за които е необходим ЛУП, е необходимо да бъдат заложени средства в бюджета за разработването им. Лесоустройственият проект дава добри предпоставки за стопанисване и управление на горския фонд. Навременното залесяване (след поголовна сеч) дава възможност на горите да се възстановят и спомага за непрекъснат цикъл на дърводобив.

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 и финансови средства за изготвянето и реализирането им;
- \* риск от грешни решения за разпореждане;
- \* риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

#### Плюсове и възможности

- \* възможност за оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти и сключване на договори с държавни дивечовъдни станции или създаване на структура в администрацията/общинско предприятие за управление и поддържане на общинските гори;
- \* възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;

- \* увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- \* осигуряване на средства от евро-фондове и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### Политики и задачи:

- \* да се възложи изготвяне на лесоустройствени проекти за общинските гори и да се реализират;
- \* да се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси за добитата дървесина;
- \* да се извърши залесяване на негодните за земеделска обработка земи;
- \* да се повиши административния капацитет на Общината за управление на горския фонд.

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

На основания направения в предходния раздел анализ се обособява нуждата от придобиване на нови недвижими имоти от Община Сливо поле. По своя характер те трябва да са:

- \* жилищни – за реализиране на социалната политика на общината;
  - \* обслужващи – за търговия, услуги за населението, складови дейности и др.;
  - \* административни – с цел подобряване на административното обслужване на гражданите и изнасяне на определени административни услуги извън сградата на общинска администрация, създаване на информационни центрове;
  - \* земеделски – с цел окрупняване и повишаване на площите, които се отдават под наем или аренда;
  - \* други – според спецификата на общината или появили се нужди.
- Общината ще придобие новите имоти чрез:
- \* ново строителство;
  - \* отстъпване на право на строеж върху терени общинска собственост срещу обезщетение с части от новопостроената сграда;
  - \* закупуване;
  - \* безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;
  - \* реализиране на публично частни партньорства в областта на строителството;
  - \* други способности позволени от закона

## VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

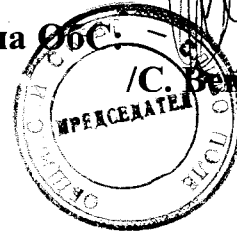
Настоящата стратегия обхваща периода от 2015-2019г. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите



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 № 38 по Протокол № 5 от заседание на Общински съвет Сливо поле, проведено на 28.01.2016 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛ на Обс.



/С. Венсал/