

ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ЦЕНОВО



СТРАТЕГИЯ
ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
НА ОБЩИНА ЦЕНОВО
ЗА ПЕРИОДА 2008 г. – 2011 г.

Приета с Решение № 148 по Протокол № 22/27.10.2008 г.

ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Ценово за периода 2008 - 2011 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост на базата на задълбочен и всестранен анализ на състоянието по управлението и разпореждането на общинската собственост. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Съгласно Закона за общинската собственост (ЗОС) общинската собственост се разделя на публична и частна. Публична общинска собственост са - местните пътища, улици, площи, 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 съответната община; водни обекти и водностопански съоръжения и системи; общински гори. Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите –публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост. В това число влизат - общински сгради, включващи общински жилища, ателиета и гаражи; поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти и общински земеделски земи.

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права, апортиране в капитала на търговски дружества, както и по друг начин, определен в закон.

Обектите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно. Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване. За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят. След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в регистъра 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.

ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост обхваща периода 2008-2011 г. Стратегията обхваща и разглежда цялата общинска собственост, с изключение на – собствеността включена в капитала на търговски дружества, сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони; имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация; имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените

потребности от общинско значение (улици, площади, пазари и други обществени територии).

ПРИНЦИПИ , ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

1. Законосъобразност;
2. Приоритетност на обществения интерес;
3. Публичност;
4. Целесъобразност;
5. Състезателност при разпореждането.

Основни цели

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Ценово за периода 2007 – 2013 година. **СТРАТЕГИЧЕСКАТА ЦЕЛ** е развитието на земеделието и подобряване на бизнес средата в Община Ценово и е насочена към:

1. Оптимална, пазарно-ориентирана и конкурентноспособна структура на земеделското производство и прилагане на европейските стандарти в развитието на отрасъла;

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

3. Опазване и подобряване на екологичната среда.

4. Създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и оптимално използване на наличните ресурси - недвижими имоти, горски фонд, общински поземлен фонд за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет,.

Приоритети

1. Разработване на програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост и приемането и от Общинския съвет Ценово.

2. Насърчаване и подпомагане, чрез предоставяне с предимство на свободни парцели в стопанските дворове и земеделски земи – общинска собственост на Младите фермери за създаването на нови земеделски стопанства и градини за черупкови плодове – орехи, бадеми, лешници по изисквания и параметри, поставени от Европейския съюз с оглед усвояването на договорените субсидии.

3. Подпомагане на местният бизнес и неправителствен сектор, чрез общинската собственост за реализирането на проекти, идеи, иновации водещи до просперитета на Общината и нейното население.

5. Развитие на горската инфраструктура и устойчиво използване на горските ресурси.

6. Саниране на обществени сгради и терени.

7. Придобиване, продажба както и ивършване на замяна с общинска собственост с цел по-добро управление, изпълнение на заложените в бюджета приходи за текущата година, осъществяване на проекти по структурните фондове, подкрепа на бизнеса, както и на неправителствените организации и постигане целите на стратегията за управление на общинската собственост.

8. Отдаване под наем или аренда на земеделска земя общинска собственост, като се защитят максимално интересите на Общината, местните земеделски производители и населението.

9. Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.

10. Подготовка на проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите;

11. Преобразуване на публична общинска собственост в частна общинска собственост на имоти, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или разпореждане с тях;

12. Промяна на предназначението, отдаване под наем, отстъпване право на строеж и всякакъв друг вид разпореждане, с имоти общинска собственост, които имат инвестиционен потенциал или към тях е проявен инвестиционен интерес с цел развитието на бизнес средата и подобряване икономическото състояние на Община Ценово.

13. Създаване на публично – частни партньорства за по добро управление на общинската собственост.

14. Осигуряване на необходимия финансов ресурс и окончателно приключване с процедурата по възлагане, изработване и приемане на подробни устройствени планове за територии на общината, в които са разположени общински имоти.

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

АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ И ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ

Нормативна основа на общинската собственост.

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

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

Законът за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г., регламентира режима на имотите общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с нея. На същата дата влезе в сила и Закон за държавната собственост. Едновременно приемане на двата напълно симетрични закона имаше амбициозната задача окончателно да раздели двата равнопоставени по българската конституция вида собственост - държавна и общинска. За съжаление, поради отсъствието на ясни и безспорни критерии за разграничаване на двата вида собственост прилагането им се натъкна на неочаквани трудности. Наложих се практиката общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, чрез дългите и тромави процедури на така нареченото деактуване, които забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост. С извършените през 1999 г. промени в Закона за общинската собственост, бе направен опит да се поправят голяма част от пропуските и слабостите на закона от редакцията му от 1996 г., но въпреки това процесът на отделяне и формиране на общинската собственост продължава и до днес.

Състояние на общинските имоти.

Към настоящия момент около шестдесет и пет процента за имотите общинска собственост има съставени актове за общинска собственост.

Предстои актуване на придаваемите части в урегулируемите поземлени имоти, за които не се уредени сметните отношения, имотите със собственост на общината, БТК и

Български пощи и на общинската собственост предоставена на общината по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи.

Неизяснена към момента е собствеността върху водоемите получени от извършване на корекции на р. Янтра. Образувани са 13 водоема, които общината стопанисва и управлява. Имотите нямат съставени актове за държавна собственост. Предстои осъществяване на контакти с Министерството на околната среда и водите с цел изясняване на техният статут и актуването им като общинска собственост.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Ценово има съставени 1127 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 13 акта.

Към 01.10.2008 г. по реда на Закона за общинската собственост и Наредбата 14 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Ценово са отдадени под наем или за безвъзмездно ползване 42 общински обекти, в т.ч.: на политически партии - 2 бр.; за търговски цели - 13 бр.; за медицински услуги 14 бр.; за жилищни нужди 1 бр.; за спортни цели 1 бр.; офиси 7 бр.; безвъзмездно ползване 5 бр.;

Приходите на Общината от наеми на помещения са 1619.70 лв. месечно.

Състояние на земеделските земи общинска собственост по населени места е следното:

Земеделски земи отдадени под аренда:

- с. Ценово - 70.786 дка. овощни градини; - 378.862 други дълготрайни насаждения
- с. Долна Студена - 70.057 дка. Шипки; - 1413.462 дка. за орехи и лешници ; - 305.863 за други дълготрайни насаждения; - 275.865 дка. за разсадник на акация;
- с. Кривина - 791.807 за орехи и лешници;
- с. Новград - 141.555 дка. за орехи и лешници;
- с. Караманово - 213.393 дка. за орехи и лешници;
- с. Пиперково - 1446.544 дка. за орехи и лешници;
- с. Джулуница - 209.262 дка. за орехи и лешници

Очаквани приходи след изтичане на гратисният период 73 320 като средната арендна вноска възлиза в размер на 14 лв. на декар.

Земеделски земи отдадени под наем:

- с. Ценово - 411.552 дка.
- с. Долна Студена - 55.792 дка.
- с. Кривина - 109.581 дка.
- с. Караманово - 42.809 дка.
- с. Пиперково - 269.066 дка.
- с. Джулуница - 211.283 дка.

Годишен приход от наем на земеделска земя 11 450 лв. като средна наемна цена на декар възлиза в размер на 10 лв.

Обработваеми земеделски земи свободни от договорни отношения:

- с. Ценово - 933.000 дка.
- с. Долна Студена - 239.689 дка.
- с. Белцов - 276.980 дка.
- с. Беляново - 111.437 дка.
- с. Кривина - 128.000 дка.
- с. Караманово - 423.645 дка.
- с. Пиперково - 431.540 дка.
- с. Джулуница - 1379.000 дка
- с. Новград - 268.809 дка.

Данните за състояние на земеделските земи общинска собственост са към 01.09.2008г.

Основни характеристики на отделните имоти

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

№ по ред	Описание на имота	Брой имоти в Общината
1.	Жилищни сгради	2
2.	Нежилищни сгради	35
3.	Идеални части от сгради	18
4.	Празни дворни места	314
5.	Незастроени терени	71
6.	Застроени терени	74
7.	Детски градини	6
8.	Училища	7
9.	Читалища	5
10.	Имоти за спортни цели	8
11.	Здравни заведения	4

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, жилища и др.

Физическото състояние на общинските сгради не е добро. По-голямата част от тях са, с течове от фугите и покривните пространства, с мухъл по северни и западни фасади. Поради неосигурени средства от много години не е извършвано саниране.

Проблем създава и факта, че помещения собственост на Общината се намират в сгради със смесена собственост - частна и общинска, с преобладаващ съществен дял на частната собственост.

Част от наемателите не заплащат редовно наемите и консумативите, а съвсем малък е относителния дял от събраните наеми, насочен за извършване на основни и текущи ремонти по сградите.

Общината е отстъпила право на строеж върху 314 свои парцела със средна площ 1000 кв. м.

Земеделски земи

Община Ценово разполага с голяма по обем общинска земеделска земя и значителен общински горски фонд. Този сериозен ресурс може и следва в много по - голяма степен да бъде ефективно използван, в интерес на Общината. Чрез умело съчетаване на различните способности на стопанисване, управление и разпореждане (отдаване под наем, отдаване на концесия, замяна, продажба, директно стопанисване от община чрез общински предприятия, залог срещу заем) общинската земеделската земя и общинския горски фонд могат съществено да допринесат за значително увеличаване на собствените приходи на общината.

Структурирана по начин на трайно ползване, площ и по землища на земеделската земя е описана в таблица 2.

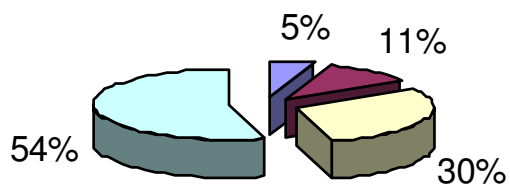
Таблица №2

ОБЩНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД И ОСТАТЪЧЕН ФОНД НА ОБЩИНА ЦЕНОВО ПО НТП И ПО ЗЕМЛИЩА

ЗЕМЛИЩЕ	ВИД СОБСТВЕНОСТ	ОБЩО ДКА	ниви	пасище,мера	гори в зем.земи	лозе	ливада	из.тр.нас.	оранжерии	овощ,нас.
ЦЕНОВО	общинска частна	3293,632	789,233	739,501	1277,123					487,775
	остататъчен фонд	4580,696	547,729	3683,297		3,908	256,19	67,681	21,896	
Д.СТУДЕНА	общинска частна	2206,121	315,174	1129,76	409,402	71,396		280,389		
	остататъчен фонд	3139,458	42,671	2691,704	332,218	71,979				
БЕЛЦОВ	общинска частна	1773,809	65,624	882,254	792,804	33,127				
	остататъчен фонд	2096,268		2096,268						
КАРАМАНОВО	общинска частна	978,531	297,647	210,207	470,677					
	остататъчен фонд	4686,11	68,326	4497,847			118,07			1,4
ПИПЕРКОВО	общинска частна	2008,204	1504,571	263,114	133,3		107,22			
	остататъчен фонд	3032,853	3,756	2772,618	156,237	100,24				
НОВГРАД	общинска частна	2691,147	442,503	2143,59	44,941		60,113			
	остататъчен фонд	1249,861	30,991	578,211	626,996	4,629		9,037		
КРИВИНА	общинска частна	820,622	278,155	27,968	514,499					
	остататъчен фонд	4120,559	234,568	2961,142	326,547	10,081		588,221		
ДЖУЛЮНИЦА	общинска частна	1801,426	1220,852	463,702						116,872
	остататъчен фонд	1413,756	11,982	1139,053	262,721					
БЕЛЯНОВО	общинска частна	108,033	99,132	8,901						
	остататъчен фонд	3164,822	12,305	2528,599	460,636	57,768	79,522			25,997
ОБЩО:		43165,908	5965,219	28817,736	5808,101	353,13	621,11	945,328	21,896	632,044

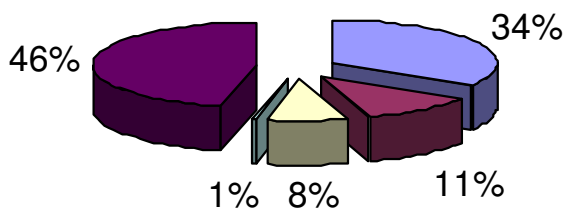
Характеристика на земеделската земя изразена, чрез графики на имотите по площ, начин на трайно ползване съчетана с площта на земята и процентното съотношение на земеделската земя по категории.

Процентно съотношение на земеделската земя по площ



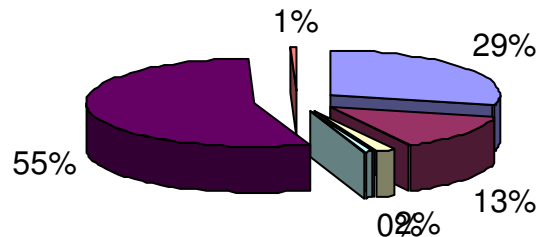
■ по-малко от 10 дка ■ от 10 дка до 30 дка
■ от 30 дка до 100 дка ■ повече от 100 дка

Процентно съотношение на земеделската земя под 10 дка по НТП



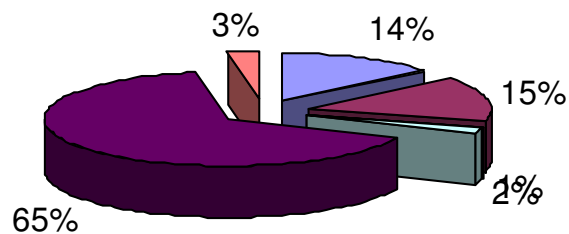
■ нива ■ гора в земедел.земя
■ лозя ■ овощни градини
■ пасища

Процентно съотношение на земеделската земя от 10 дка до 30 дка по НТП



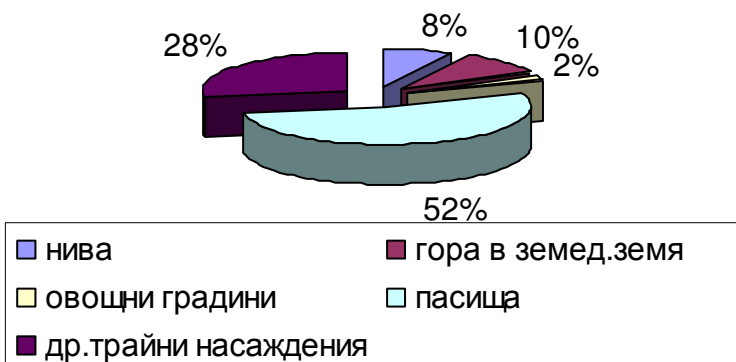
нива	гора в земедел.земя	лозя
овощни градини	пасища	оранжерии

Процентно съотношение на земеделската земя от 30 дка до 100 дка по НТП

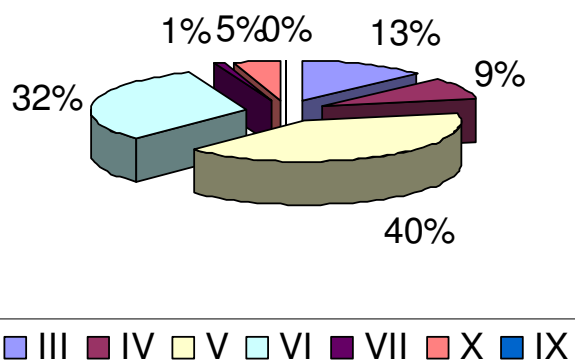


нива	гора в земедел.земя
лозя	овощни градини
пасища	др.трайни насаждения

Процентно съотношение на земеделската земя над 100 дка по НТП



Процентно съотношение на земеделската земя по категории



След описаният анализ на състоянието на общинската собственост и основните характеристики на отделните видове имоти, може да се изведат силните и слабите страни, възможностите и заплахите за управление и разпореждане с общинската собственост.

СЛАБИ СТРАНИ: - лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; - имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица, като част са в многоетажни сгради; - наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване; - малки приходи от отдаване под наем; - разпокъсаност на земеделските земи; - голем брой имоти (земя), които са под тридесет декара; - сключени договори за наем на обработваема земя на ниска цена; - неефективно използване на лозовите масиви. - неправилно управление на горския фонд. - законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (по чл.19 от ЗСПЗЗ)	ВЪЗМОЖНОСТИ: - възможности за сериозно и основно участие във формирането на собствените приходи на общината - продажби, залог, право на строеж и др. - рационално и ефективно използване на общинската земеделска земя и горският фонд. - оптимизиране процеса на управление, чрез създаване на публично-частни партньорства; - прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна; - разработване на проекти и кандидатстване по евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите. - подпомагане на неправителственият сектор, което ще доведе до благоденствие на общността и развитие на икономиката в Община Ценово. - прекратяване на договори, неизгодни за Общината или имащи малка доходност.
СИЛНИ СТРАНИ: - наличие на голяма по обем и разностранна по своя характер общинска недвижима собственост; - иновативни подходи за управлението на общинската собственост; - правилното стопанисване на пасищата и мерите от общинският поземлен фонд; - развитието на нестопанският сектор в Общината. - започнат процес на подпомагане на младите фермери за създаване и развитие на земеделските стопанства. - наличие на интерес към използване на възобновяеми източници на енергия.	ЗАПЛАХИ: - промяна на законодателството относно общинската собственост; - спиране на евросубсидии и затваряне на програми по структурните фондове.

НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

Голяма част от земеделската земя в Община Ценово е разпокъсана и маломерна. За да се задоволят потребностите на земеделските стопани, да се улесни комасацията и съответно увеличат приходите, както и да се постигнат целите на стратегията за управление на общинската собственост е нужно придобиване на земеделска земя, която е в размери средно над петнадесет декара на парцел.

Способи за придобиване и финансиране:

- Набавяне на средства от продажба на маломерни имоти;

- Продажба на земеделка земя с ниска пазарна оценка и продуктивност;
- Използване на парични средства от общинският бюджет;
- Дарения;
- Придобиване по давност;
- Покупко-продажба;
- Замяна и други разрешени от закона начини и способности.

Председател на ОбС:

/Г. Александрова/