



# **СТРАТЕГИЯ**

## **ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА**

## **ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

### **ЗА ПЕРИОДА 2020-2023 г.**

Приета с Решение № 38 по Протокол № 06 от 14.02.2020 г. на  
Общински съвет – Ветово

## **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Конституцията на Република България от 1991 година разделя собствеността на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано в Закона за общинската собственост, приет през 1996 година.

Правомощията на кмета на общината, кметовете на кметства по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба № 2, приета на основание чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост с Решение № 54 по Протокол № 4 от 20.02.2012 г., изм. и доп. с Решение № 70 по Протокол № 5 от 30.03.2012 г., изм. и доп. с Решение № 229 по Протокол № 16 от 30.11.2012 г., изм. и доп. с Решение № 260 по Протокол № 18 от 22.01.2013 г., изм. с Решение № 7/19.03.2018 г. по адм. д. № 13/2018 г. на Административен съд – Русе.

Съгласно разпоредбите на закона, имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината и в изпълнение на мандатната Стратегия за управление на общинската собственост и на Общинския план за развитие, под общото ръководство и контрол на общинския съвет.

Мотивите за разработването на стратегията са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за перманентно отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди, за отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем.

Общинската собственост е публична и частна.

**Имотите – публична общинска собственост се групират в три групи:**

- имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;

- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение;

- имоти и вещи, определени със закон.

**Публична общинска собственост са:**

- местните пътища, улици, площи, обществени паркинги и зелени площи;

- сградите със 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 водостопански съоръжения и системи.

Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

**Частна общинска собственост са:**

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

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

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

Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон, като в тези случаи публичният характер на собствеността не може да се променя от държавата, в чиято полза се прехвърля правото на собственост. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

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

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

Имотите, публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, 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 главния регистър за публична общинска собственост или в главния регистър за частна общинска собственост.

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

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

### **1. Обхват**

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2020-2023 година. Тя е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС за срока на мандата по предложение на кмета на общината.

Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа:

- ❖ основните цели и принципи при разпореждане с имотите - общинска собственост;
- ❖ състоянието на отделните видове имоти общинска собственост в настоящия момент с оглед отдаване под наем или разпореждане.
- ❖ възможни способи за придобиване на имоти или за партньорство с оглед икономическо сътрудничество;
- ❖ в стратегията могат да се включат и други данни, определени от Общинския съвет.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост в това число и жилищните имоти.

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

С разработването и приемането на Стратегията за управление на общинската собственост и Програмата за изпълнението ѝ, ръководството на община Ветово си поставя следните задачи:

- Да се актуализира и анализира състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината;
- Да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост;
- Да се очертаят последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост;
- Обвързаност на стратегията с други стратегически, програмни и планови документи.

## **2. Структура на стратегия**

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 се основава на идентифициране на обема и функционалните характеристики на съществуващата общинска собственост. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

2.1. Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на ремонт и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане:

- Имоти, подлежащи на запазване в собственост на общината, ремонт и реконструкция:
  - всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
  - имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация и други структурни звена на общината;
  - имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.
- Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:
  - имоти - частна общинска собственост, както и свободни имоти или части от имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т. 1 и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
    - имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени.
  - Имоти, които могат да бъдат предоставяни безвъзмездно за управление:
    - имоти - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури;
  - Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:
    - имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т. 1;
    - имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
    - имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;

- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;
- остарели имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им.

#### 2.2. Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

- имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, които са част от техническата инфраструктура, със социално предназначение, спортни имоти и за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС;
- имоти – общинска собственост, за които все още съществуват актове за държавна собственост и които по закон преминават в собственост на общината;
- владееене и управление на безстопанствени имоти на територията на община Ветово и придобиване по определения ред;
- ново строителство на общински сгради и обекти на техническата инфраструктура.

### **III. ПРИНЦИПИ, ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ЕТАПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

#### **1. Принципи при управление и разпореждане с общинска собственост**

- *Законосъобразност* - В своите действия Общинският съвет и Кметът на общината се ръководят от правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове;

- *Приоритет на общественя интерес* - Съгласно Закона за общинската собственост Общинският съвет и кметът на общината управляват имотите и вещите - общинска собственост, в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин;

- *Целесъобразност* - Управлението на общинската собственост се извършва съобразно предназначението и нуждите, за които тя е предвидена и съобразно заложените цели в програмните документи на общината;

- *Състезателност при разпореждането* - Разпореждането с общинска собственост се извършва съгласно приетата от Общинския съвет Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, която предвижда провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидена друга възможност.

#### **2. Основни цели**

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

2.2. Опазване и подобряване на екологичната среда.

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

#### **3. Етапи на управлението на общинската собственост като процес:**

3.1. Формулиране на политика за развитие на общината.

Политиката за развитие се основава и върху приетите устройствени планове на населените места от общината. Изпълнението на тази политика се осъществява чрез изготвяне и приемане от общинския съвет на система от постоянни правила и норми, чрез разпределяне на компетенциите за вземане на конкретни управленски решения.

3.2. Финансови аспекти на управлението на общинската собственост.

Предварителният финансов анализ задължително трябва да се изготвя, за да се избере оптимално управленско решение, съобразено и с приетата политика на общината. Финансовият анализ предполага избор не само на оптималния способ за управление или разпореждане с общинската собственост, но и подходящия метод. Финансовият анализ е необходим при:

- придобиване на общинска собственост;
- разпореждане с общинска собственост;
- управление на общинската собственост.

Управлението на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване политиката в общината - икономическа, социална, екологична. Същевременно нашата община е засегната от общия проблем на повечето общини - недостатъчно ресурси за поддръжка и функциониране на общинската собственост, което в голяма степен ги лишава от възможност за същинско управление на тази собственост.

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

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Ветово към 31.12.2019 г. има съставени общо 3247 акта за общинска собственост. В тази бройка влизат немалка част имоти, актувани повторно в резултат на: изменение в подробните устройствени планове, преминаване на собствеността от публична в частна или обратно, неправилно актувани и др. Не малък е и дялът на отписаните имоти, в резултат на разпоредителни сделки.

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

Таблица № 1

№	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти /УПИ, дворни места, терени за жилищно застрояване/	631
2.	Застроени нежилищни имоти:	121
	- сгради	117
	- части от сгради	4
3.	Детски градини	6
4.	Училища	4
5.	Здравни заведения	5
6.	Читалища	6
7.	Спортни имоти	5
8.	Сгради на кметства	6
9.	Жилищни имоти /апартаменти/	8
10.	Трафопостове	6
11.	Микроязовири	6
12.	Гробище	2
13.	Земеделски земи от ОПФ	797
14.	Гори и земи от ОГФ	305
	<b>Общо:</b>	<b>1909</b>

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 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана съвместно с Областна администрация, Общинската служба по земеделие и други институции, имащи отношение към собствеността.

#### **1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ**

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. Работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти тече и в момента. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на областна администрация, на физически или юридически лица.

Към 31.12.2019 г. в Община Ветово има съставени 631 акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти – урегулирани поземлени имоти, празни дворни места, терени за жилищно застрояване. От тях 364 са в Сеново, 96 във Ветово, 73 в Кривня, 57 в Смирненски, 36 в Глоджево и 5 в Писанец. Преобладаващият брой имоти са с площ около 1000 кв.м. На териториите на кметствата незастроени терени са предимно за жилищно застрояване.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### ***Рискове и слаби страни***

- неприключил 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 наем и от оптимизирани продажби за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### ***Политики и задачи***

- да се ускори процесът на идентификация и актуване на общинските терени;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се увеличи кадровия и административен потенциал.

## **2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

След влизане в сила на Закона за приватизация и следприватизационен контрол и Закона за общинска собственост, много застроени имоти бяха предмет на разпоредителни сделки.

Към настоящия момент Община Ветово е собственик на 121 сгради, 4 части от сгради, 8 апартаментата, 8 гаража и 2 магазина.

В пет общински имота са настанени териториални структури на държавни институции – Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, ОДМВР, РДПБЗН и ТП на НОИ – Русе, които по закон не заплащат наеми. На Общинската служба по земеделие – Ветово са предоставени 3 стаи и 1 помещение от подземния етаж за архив.

С решение № 695 от 24 август 2012 г. на Министерския съвет община Ветово стана собственик на четири имоти с 97 сгради с обща площ 30 441 кв.м., находящи се в бившето военно поделение в град Ветово. Повечето от сградите са в лошо състояние и се нуждаят от ремонт. Има отдадени 8 сгради и 14 гаражни клетки.

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Приходите за отдаване на застроени нежилищни имоти за 2019 г. са 63 565,00 лв.

Към края на 2019 г. има неотдадени под наем сгради и части от сгради.

Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Приходите от учредяване право на прокарване за 2019 г. са в размер на 6242,60 лв.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

***Рискове и слаби страни***

- недобро състояние на част от сградите и недостиг на средствата 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 и помещения в сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- недостиг на сгради за общественно-обслужващи и административни дейности.

***Плюсове и възможности***

- възможности за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването на терени срещу ново строителство върху тях;
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината или придобиване частта на съсобственика;
- осигуряване на средствата от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

***Политики и задачи***

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване на състоянието на 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 2008 г. са актувани недвижими имоти – общинска собственост, представляващи 8 броя апартаменти, находящи се в УПИ VII-1103, кв. 99 по плана на град Ветово.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

***Рискове и слаби страни***

- риск от грешни решения за разпореждане.

***Плюсове и възможности***

- продажба на жилища чрез търг при проявен интерес от страна на граждани на територията на община Ветово;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

***Политики и задачи***

- при необходимост да се извършват продажби на жилища.

### **4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

Земеделските земи, по смисъла на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи /ЗСПЗЗ/ са тези, които са предназначени за земеделско производство и не се намират в границите на населени места, не са включени в горския фонд; не са



застроени със сгради на: промишлени или други стопански предприятия, почивни и или здравни заведения, религиозни общности или други обществени организации, нито представляват дворове или складови помещения към такива сгради; не са заети от открити мини и кариери, от енергийни, напоителни, транспортни или други съоръжения за общо ползване, нито представляват прилежащи части към такива съоръжения.

Община Ветово е собственик на земеделски земи, гори в земеделски земи и други територии с обща площ 3 875,964 дка. Разпределението на имотите по населени места е показано в Таблица № 2:

Таблица № 2

№	Землище	Ниви и полски култури в дка	Лозя в дка	Гора в земед. земи/ливади	Други територии	Обща площ в дка.
1.	Ветово	483,363	-	233,163	319,922	1036,448
2.	Глоджево	745,324	5,886	250,460	24,896	1026,566
3.	Кривня	-	2,736	36,416	166,930	206,082
4.	Писанец	274,428	-	461,645	445,078	1181,151
5.	Сеново	-	17,382	90,00	19,509	126,891
6.	Смирненски	85,107	35,268	102,251	76,189	298,815
	<b>Общо</b>	<b>1588,222</b>	<b>61,272</b>	<b>1173,946</b>	<b>1052,524</b>	<b>3875,964</b>

Приходите за 2019 г. от наем на земеделски имоти е 42 958,00 лв., като намерението на общината е през следващите години наемната годишна цена на декар земеделска земя да бъде актуализирана спрямо пазарната конюнктура.

Пасищата и мерите са 9 823,842 дка. Разпределението им по населени места е показано в Таблица № 3.

Таблица № 3

№	Землище	Брой имоти	Пасища и мери, дка
1.	гр. Ветово	99	2161,035
2.	гр. Глоджево	68	1128,071
3.	с. Кривня	69	1097,720
4.	с. Писанец	108	3119,668
5.	гр. Сеново	36	1287,037
6.	с. Смирненски	44	1030,311
	<b>Общо:</b>	<b>424</b>	<b>9823,842</b>

Редът и условията за разпределение на **мерите и пасищата** от общинския поземлен фонд (ОПФ), между правоимащите лица, които имат регистрирани животновъдни обекти на територията на общината, са регламентирани в чл. 37и от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

Ежегодно общинският съвет приема решение за предоставяне и актуализиране на ползването на мерите и пасищата, което съдържа:

- годишен план за паша;
- съгласие за предоставяне на мери и пасища за общо и индивидуално ползване;
- задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите и пасищата.

Приходите от наем на пасища и мери за 2019 г. са в размер на 32 275,00 лв.

Съгласно отменения чл. 19 от ЗСПЗЗ на общината беше предоставена за стопанисване и управление земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. Тази земя е в размер на 14 528,213 дка. През 2009 г. чл. 19 беше

отменен и Община Ветово стана собственик на тези земеделски земи. За повечето от тези имоти има съставени актове за общинска собственост.

Приходите от продажба на земеделски земи за 2019 г. е в размер на 7447,20 лв.

Към края на 2019 г. има действащи 220 броя договори за наем на земеделска земя, на пасища и мери и полски пътища.

Пътищата (полски, местни, ведомствени и до IV клас от републиканската пътна мрежа) заемат 6830,435 дка от възстановените на общината земеделски земи.

Със Закона за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ се въведоха промени, свързани с процедура за създаване на масиви за ползване на земеделски земи. С решение на общинския съвет полските пътища, попадащи в масивите, могат да бъдат предоставени на съответните ползватели срещу цена на имотите в размер на средното годишно рентно плащане за землището. За новата стопанска година ползвателят е длъжен да осигури транспортен достъп до имотите, заявени за ползване в реални граници.

Структурата на пътищата по населени места е посочена в Таблица № 4.

Таблица № 4

№ по ред	Населено място	Структура на пътищата				
		Полски път	Ведомствен път	Местен път	IV клас	общо
1.	гр. Ветово	1606,350	114,697	30,251	211,806	<b>1963,104</b>
2.	гр. Глоджево	922,011	11,520	164,086	-	<b>1097,617</b>
3.	с. Кривня	496,794	-	129,635	-	<b>626,429</b>
4.	с. Писанец	1140,237	44,491	5,626	74,949	<b>1265,303</b>
5.	гр. Сеново	525,761	6,943	261,473	-	<b>794,177</b>
6.	с. Смирненски	975,847	12,592	9,541	85,825	<b>1083,805</b>
	<b>Общо:</b>	<b>5667,000</b>	<b>190,243</b>	<b>600,612</b>	<b>372,580</b>	<b>6830,435</b>

Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие и гори, съответства на действителното физическо състояние. Това налага при констатиране на такива несъответствия да се коригира и промени актуалния начин на трайно ползване на имотите.

В обработваемите площи са включени ниви, лозя, овощни градини, изоставени и ерозирали ниви и др. територии. Това е селскостопански фонд, с който Община Ветово може да извършва разпоредителни действия и от който може да реализира приходи.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти, разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане и арендуване, но в същото време се обработват от хората.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Ветово не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена варира между 50 лв. и 100 лв. според конфигурацията на имота. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

***Рискове и слаби страни***

- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери);
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- липса на план за поземлено управление;

***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;
- възможност за промяна на предназначението на земеделските земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

**Политики и задачи**

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността;
- промяна НТП на земите, които са загубили предназначението си;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал.

**5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД**

Горският фонд на Община Ветово е 45 938,524 дка.

Разпределението на горския фонд по населени места е посочен в Таблица № 5.

Таблица № 5

№ по ред	Населени места	Общо
		Площ, дка
1.	гр. Ветово	5 175
2.	гр. Глоджево	17 790
3.	с. Кривня	6 735
4.	с. Писанец	6 450
5.	гр. Сеново	10 232
6.	с. Смирненски	1 405
	<b>Общо:</b>	<b>47 787</b>

Съгласно горско растителното райониране, горите попадат в Мизийска горско растителна област, подобласт Лудогорие, нископланински пояс. Почвата е тъмно сива, светло сива и сива горска, песъчливо-глинеца, некаменлива до слабо каменлива, но богати на хранителни вещества. Разпространени са следните дървесни и храстови видове:

- широколистни – акация, зимен дъб, летен дъб, червен дъб, цер, липа, ясен, явор, топола, габър, бряст, върба, орех и клен;
- иглолистни – черен бор.

През месец февруари 2006 г. с решение на Общинския съвет - Ветово е учредено Еднолично дружество с ограничена отговорност „Ветовска гора” със 100% общинско участие, на което е възложено стопанисването, управлението, ползването и възпроизводството на общинските гори.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

**Рискове и слаби страни**

- недостиг на квалифициран персонал;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

**Плюсове и възможности**

- 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**

- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- закупуване на специализирана горска техника за дървесина;
- да се повиши административния капацитет на Община Ветово за управление на горския фонд.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидирани или разпореждане с неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

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

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите от приходи на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, 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 основните цели за развитие на общината като цяло - подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината; осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

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

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Стратегията се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл. 21, ал. 1, т. 12 от Закона за местното самоуправление и местна администрация (ЗМСМА).

Настоящата стратегия е приета с Решение № 38 по Протокол № 06 на Общински съвет - Ветово.