



С Т Р А Т Е Г И Я
ЗА
УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ

В ОБЩИНА СВИЩОВ



ЗА МАНДАТ 2019 - 2023 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Управлението на общинската собственост е цялостен и структурен подход за дългосрочно управление на собствеността като инструмент за ефикасно и ефективно предоставяне на публични услуги и блага.

Местните власти в България все по-често са изправени пред предизвикателства при предоставянето на публични услуги в условията на влошаващ се финансов климат, променящи се демографски тенденции и произтичащите от това нужди от услуги. Нарастващите изисквания към качеството на тези услуги в условия на недостиг на ресурси се превръща в критичен фактор. Ефективното управление на общинската собственост и планирането на капиталовите разходи гарантира насочването на ограничените ресурси към най – приоритетните области и нужди.

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост на Община Свищов е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. Тя определя политиката за управление на общинската собственост през мандат 2019 - 2023 г. и продължава линията, заложена в стратегията на предходния мандат. Съобразена е с управленската програма на Община Свищов и извежда като основни приоритети – прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината, средство и среда за превръщане на Свищов в европейски град с устойчиво развитие.

Разработването е продуктувано, както от нормативните изисквания така и от желанието за продължаване линията, заложена в предходната стратегия, за управление на публичния ресурс, равнопоставеност на населените места в общината с отчитане на специфичните потребности на населението в селата, създаването на предпоставки за идването и развитието на нови икономически структури и разработване на действащи промишлени зони на територията на общината.

Стратегията включва:

- Основните цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.
- Анализ на състоянието на общинската собственост. Рискове и слаби страни. Политики и задачи.
- Мерки за оптимизиране на процеса по планиране на управлението на собствеността.

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

Придобиването, управлението и разпореждането с имуществото – собственост на Община Свищов се извършва под общото ръководство и контрол на Общинския съвет в интерес на населението на общината и в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане със собствеността на Община Свищов, Наредбата за условията и реда за управление на общинския жилищен фонд, както и на останалите законови, подзаконови и вътрешни нормативни актове.

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на общинския план за развитие на Община Свищов за периода 2014-2020 г.

1.Основни цели:

1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.
2. Отношение към общинската собственост с грижата на добър стопанин. Поддържането ѝ в оптимален обем, структура и стремеж към оптимално управление в интерес на населението.
3. Ефективно и прозрачно управление на общинската собственост.

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост.

Основните принципи при управление и разпореждане с общинската собственост залегнали в Стратегията за управление и разпореждане с общинската собственост за периода 2019 - 2023г. ще продължат да бъдат водещи в работата на ръководството и администрацията на общината.

2.1. Законосъобразност

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

2.2.Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите /общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници/ приоритетно следят за защита на обществения интерес. Имотите и вещите общинска

собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

2.3. Целесъобразност

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

2.4. Публичност

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

2.5. Състезателност при разпореждането

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

2.6. Плановост

Управлението на общинските имоти се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от Общински съвет Свищов, по предложение на кмета на общината.

2.7. Отчетност и вътрешен контрол

Ежегодно кметът на общината представя пред Общинския съвет отчет за изпълнението на Програмата за управление и разпореждане с общинската собственост за предходната година.

3. Приоритети

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

3.1. Подобряване на ефективността в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината;

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

3.3. Привличане на средства от държавата, както и такива по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти общинска собственост в областта на образованието, културата, спорта;

3.4. Социална политика насочена към подкрепа на най-уязвимите групи наши съграждани.

Управлението на собствеността се реализира чрез:

- Планиране на дейността по управление на собствеността със стратегии и годишни програми за управление на общинската собственост;
- Изпълнение на програмите по управление на собствеността;
- Отчитане на резултатите от управление на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост е свързано с избора и прилагането на позволените от правната рамка способи за: придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Имотите общинска собственост, определени по закон като публични и частни по своя характер са класифицирани по функции и оценени като потенциал според следните признания:

- Според предназначението им:
 - имоти, които се използват за административни нужди (сградите на общинска администрация и кметствата);
 - имоти използвани за предоставяне на публични услуги (образователни, социални, културни, спортни и др.) и за изпълнение на различни проекти на общината с важно социално значение;
 - имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, с които могат да се извършват сделки по управление и разпореждане – т.н. „свободни имоти“ (частна общинска собственост по Закона за общинската собственост).
- Според финансовите резултати от управлението:
 - имоти източници на приходи;
 - имоти източници на разходи.
- Според потенциалните възможности за управлението на имотите:
 - общински имоти за разпореждане;
 - общински имоти, които общината трябва да запази за свои нужди;

- общински имоти, които общината трябва да ремонтира, реконструира, санира;
- имоти, които общината трябва да придобие от трети лица (когато наличните общински имоти не отговарят на нуждите на общината).

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

Доброто управление на общинската собственост, носи приходи в общинския бюджет чрез събиране на наеми, учредяване на възмездно право на ползване, продажби, право на строеж и др.

В изпълнение на стратегията се приемат годишните програми, които включват всички обекти – общинска собственост, които остават непродадени през предходната година и такива, за които в общински съвет или в общинска администрация са постъпили заявления и инвестиционни намерения от фирми и граждани.

Предложениета за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост се осъществяват с цел изпълнение на заложените приходи в бюджета на общината.

III. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО И СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА СВИЩОВ

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 год. стартира процесът по идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента. Проучване и актууване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда. В програмата за актосъставяне „АКСТЪР”, в досиетата към АОС, в разписните листи за имотите и в главния регистър системно се отразяват договорите за продажба на общински имоти, за учредено право на строеж, пристрояване и надстрояване, за учредено право на ползване, за концесиониране както и заповедите за отписване на имоти, които са престанали да са общинска собственост.

Стратегията за управление и разпореждане с общинска собственост отчита характерът и спецификата на отделните видове имоти, които общинската собственост обединява. Едновременно с това обаче, тя е изградена на базата на единен подход при анализа на различните видове собственост, а именно:

1. Идентифициране на обема на даден вид собственост;
2. Анализ на състоянието на този вид собственост към момента, включващ:

- слаби страни и рискове при управлението;
- положителни страни и възможности за развитие на потенциала на конкретния вид собственост;

3. Предложения за необходими мерки и конкретни задачи за постигане.

Изборът на цели при управлението на общинската собственост предполага наличието на ресурси, обезпечаващо тяхната реализация. Ограниченността на ресурсите налага внимателен подход при формулирането и степенуването на целите на общината с оглед постигане на максимална ефективност при тяхната реализация. Това означава, че стратегията за управление на общинската собственост трябва да изработи такива правила и подходи при избора и реализацията на своите цели, че управлението и разпореждането с даден вид собственост да не оказва отрицателно влияние върху управлението и функционирането на друг вид общинска собственост.

Съгласно Главния регистър на общинската собственост в Община Свищов има съставени 8 922 акта за общинска собственост. От тях, след извършване на разпоредителни действия, преактуване и отписване от актовите книги Общината е собственик на 8 890 имота. В това число не са включени временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища – 62.273 км. и други линейни обекти на техническата инфраструктура, за които не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой
1.	Незастроени поземлени имоти	246
2.	Застроени нежилищни имоти - сгради - части от сгради	213 248 47
3.	Детски градини и ясли	19
4.	Училища	17
5.	Здравни заведения	14
6.	Културни институти	11
7.	Читалища	15
8.	Спортни имоти	19
9.	Сгради на кметства	16
10.	Жилищни имоти	267
11.	Микроязовири и рибарници	15
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	7 158
13.	Гори и земи от общински горски фонд	392

14.	Вододайни зони и извори	101
15.	Гробищен парк	18
16.	Застроени парцели (сградите са собственост на други лица)	119
Общо:		8 890

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към края на месец декември 2019 г. в Община Свищов има съставени 246 акта за общинска собственост под формата на незастроени имоти. Като форма на собственост, преобладава частна общинска собственост – 190 имота. Публична общинска собственост са 56 имота, в това число: гробищни паркове, паркове и градинки, терени за озеленяване и спорт. Част от незастроените терени са предназначени за търговска производствена и складова дейност и малка част за жилищно застрояване. На територията на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение, като основната част от тях се намират в големите кметства.

Дейностите по определянето, управлението и стопанисването на общинската собственост под формата на незастроени терени изпитват определени затруднения поради недостатъчното внимание, което се отделя на този проблем. След влизане в сила на Закона за общинската собственост вниманието е било насочено към застроените имоти - административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др., за които приоритетно са съставени актове за общинска собственост. Работата по проучването, идентификацията и актууването на незастроените имоти остава на втори план, поради трудности от технически характер. В повечето случаи общинската администрация се сезира и провежда проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

Предоставени са шест имота, от които един незастроен и пет застроени в района на бившите казарми през 2018 г., които са включени в търговско дружество с държавата „Дунавски индустрисален технологичен парк - Свищов“ ЕАД. Имотите са с голяма площ и се търсят инвеститори.

Община Свищов отправи искане до Областен управител Велико Търново за придобиване на три имота по реда на Закона за държавната собственост, за да подобри условията на живот в града и региона.

Исканията за придобиване по реда на чл. 54 от ЗДС са застроените имоти на Данъчна служба и на старата болница, даден в управление на Стопанска академия, а обекта : Историческо място на р. Текир дере, където са водени първите сражения за Освобождението на България през 1877 г., обявен за ГИКНЦ с национално значение по реда на чл. 15 от ЗДС за

реставрация и консервация на паметниците и воденицата и за подобряване на културния туризъм и Свищов като културна дестинация.

Имотите, които в момента са с актове за държавна собственост и представляват инвестиционен интерес, са разположени в широкия център и периферните райони на града, в близост до промишлените зони. Тъй като често и техният статут не е еднозначно установен, за събиране на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване са нужни средства и време, както и ангажирането на различни служби извън общинската администрация. Всичко това затруднява и изключително много забавя дейността по идентификацията на общинската собственост.

Имотите, които са в територията на града са малки по площ, разпокъсани, често обременени със съсобственост или с недобро разположение и комуникативност. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Анализът на състоянието на този вид общинска собственост разкрива следните:

Слаби страни и заплахи

- неприключил процес на идентификация и актууване на общински имоти;
- недостатъчно добра организация на дейностите по идентификация и актууване на общински имоти;
- използване на външни специалисти които забавят процеса на подготовка на имотите за осъществяване на актууването и разпореждането;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост, намаляване на приходите в общинския бюджет и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината

Силни страни и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актууване на нови имоти;
- максимално развитие потенциала на всеки имот;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез отстъпване на право на строеж върху терени - общинска собственост срещу ново строителство върху тях;

- прекратяване на съсобствеността в поземлени имоти чрез продажба частта на общината, реализиране на приходи и осигуряване на нови инвестиции;
- осигуряване на средства от европейските структурни фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

През мандат 2019 - 2023 г. вниманието при управлението на незастроените имоти, общинска собственост ще бъде насочено към:

- ускоряване процесът на идентификация на общинските терени;
- да се правят постъпки пред Държавата за промяна на статута на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- проучване на инвеститорските интереси към незастроени имоти;
- продажба чрез търг или конкурс на незастроени имоти при осигуряване на максимална икономическа полза за общината;
- реализация на проекти върху общински терени, чрез възможностите предоставени на Общината от Закона за общинската собственост;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондовете за подобряване състоянието на имотите.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към настоящия момент Община Свищов е собственик на 246 сгради, 47 части от сгради и 213 застроени нежилищни имота.

В общински имоти са настанени различни по своето предназначение и дейност териториални структури на различни институции. Осемнадесет имота са с предназначение за детска градина или ясла, други седемнадесет за училища, двадесет и шест са читалища и културни институти. Четиринаесет имота се използват от здравни заведения, за нуждите на спорта в общината се използват деветнадесет, а от кметските управи се използват шестнадесет имота.

Сгради, части от сгради и терени, общинска собственост са предоставени за ползване на различни държавни институции - Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Областна дирекция „Земеделие“ гр. Велико Търново, ТП на НОИ – Велико Търново, ГД „Граница полиция“ - МВР, Областна служба „Изпълнение на наказанията“ гр. Велико Търново, ИАОС – МОСВ, които по закон не заплащат наеми. Има предоставени помещения за клубна дейност на териториалните организации на пенсионери, инвалиди, глухи, слепи и различни спортни клубове.

Към края на 2019 год. действащите договори за отдавани под наем и на концесия нежилищни имоти, части от имоти и терени са 161, от които 112 в града и 49 в кметствата, които разпределени по предназначение, са показани в Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	77
2.	Офиси на общински организации на партии, синдикални организации, сдружения с идеална цел	9
3.	Временни съоръжения (павилиони)	22
4.	Терени за поставяне на временни съоръжения	46
5.	Язовири и рибарници	5
6.	Съсобственост	2
Общо:		161

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Приходите от отдаване на застроени нежилищни имоти под наем в гр. Свищов през годините намаляват. Това може да се види от Таблица № 3.

Таблица № 3

№	Вид на прихода	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
1.	Приходи от сгради (lv.)	75 087.58	79 932.72	75 891.38	66 146.54
2.	Приходи от терени (lv.)	22 951.60	24 462.51	24 083.61	23 660.76
Общо:		98 039.18	104 395.23	99 974.99	89 807.76

Отчита се липсата на интерес към наемане на сгради или части от сгради на територията на общината, както в административния център, така и в кметствата. Причините за това са комплексни. Без претенции за изчерпателност може да се посочат някои от тях: ниската покупателна способност на населението, значителното намалява на активното население в някои от кметствата, лошото състояние, в което се намират немалка част от общинската собственост, предназначена за стопанска дейност. Някой от имотите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покривите или укрепване.

Сериозен проблем представляват сградите на закритите (или недовършени) училища, читалища, ресторани на територията на различните кметства. Вследствие на неизползването им и липсата на

необходимата поддръжка, същите се рушат. На този етап продажбата на тези имоти е невъзможна. Училищните сгради са с големи прилежащи терени, разположени са в централната част на населените места, но в момента не могат да се използват рационално.

Анализът на състоянието на общинската собственост позволява да се отбележат следните основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане:

1. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината и задоволяване на обществените потребности;

2. Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

- имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти публична общинска собственост, които не са необходими 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;

3. 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 отдаване под наем;
- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономиката, социалната и градоустройствената среда на общината;
- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансиирани от общината;

4. Нужда на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване

- имоти – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално предназначение – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС.

- Строителство на нови общински сгради или реконструкция на изоставени такива.

Слаби страни и заплахи

- Продажбата осигурява еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно ограничава възможностите на общината за получаване на приходи от наем в дългосрочен план;
- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- наличие на съсобственост в някои имоти, което затруднява стопанисването им или разпореждането с тях;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.
-

Силни страни и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично-частно партньорство при застрояването или чрез замени на терени срещу ново строителство върху тях;
- възможности за учредяване на концесии за строителство, с което да се гарантира създаване на материални условия за предоставяне на услуги от обществен интерес, които е нецелесъобразно или невъзможно да се осигурят чрез общинско финансиране, което може да се разглежда и като средство за увеличаване на общинската собственост;
- оптимизиране на процесите на управление и разпореждане с този вид общинска собственост;
- прекратяване на различните форми на съсобственост чрез продажба на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- преразглеждане на наемните отношения с цел оптимизирането им, подобряване на събирамостта на наемите и увеличаване на постъпленията от тях.

Направеният анализ предполага реализирането на следните мероприятия и задачи свързани с постигане на целите:

- изготвяне на технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

- да се осъществяват замени на терени срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение с цел увеличаване на обема на общинските имоти и постъпленията от тях;
- 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 в частна общинска собственост сгради, които вече не отговарят на критериите за публична собственост, с цел дългосрочното им отдаване под наем или ползване.

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Жилищният фонд на Община Свищов се състои от 165 апартамента, 23 къщи и 63 бараки. От тази наличност са заделени:

- за ведомствен фонд – 7 броя;
- за резервен фонд – 3 броя.

В общинските жилища – апартаменти, къщи и бараки, са настанени общо 243 семейства.

Община Свищов няма новопостроени или новопридобити жилища.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в таблици № 4, 5 и 6:

Апартаменти

Таблица №4

Местоположение	Едностайни (броя)	Двустайни (броя)	Двустайни уширени (броя)	Тристайни (броя)	Всичко (броя)
кв. „Ст. Ников“	19	24	6	17	66
кв. „С. Банков“	9	29	5	8	51
ул. „Черни връх“	-	1	-	-	1
ул. „Рила“	7	6	-	-	13
ул. „П. Евтимий“	6	7	-	2	15
ул. „П. Ангелов“	1	3	-	-	4
ул. „А. Константинов“	7	-	-	-	7
ул. „Хр. Бръчков“	1	-	-	1	2
ул. „Цар Борис“	2	-	-	-	2
ул. „П. Р. Славейков“	2	1	-	1	4
Всичко:	54	71	11	29	165

Къщи

Таблица № 5

№ по ред	Местоположение	броя
1.	ул. „Плевенско шосе“	8

2.	с. Совата	6
3.	Други	9
Всичко:		23

Бараки

Таблица № 6

№ по ред	Местоположение	броя
1.	ул. „Вежен”	56
2.	ул. „Георги Матев”	7
Всичко:		63

Наемната цена на общинските жилища се определя съгласно изискванията на чл. 32 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд в Община Свищов.

Приходите от наеми на общински жилища като стойност през последните години са:

- за 2016 г. – 148 176 лв.;
- за 2017 г. – 131 621 лв.;
- за 2018 г. – 145 391 лв.;
- за 2019 г. – 153 181 лв.

За основен ремонт на жилищни сгради общинска собственост са изразходвани средства, които са твърде малко за поддържането на жилищния фонд в задоволително състояние. Проблем за общината е извършването на ремонтните дейности, които трябва да бъдат възлагани на външни организации.

Голяма част от жилищният фонд (особено къщите и бараките) е стар и амортизиран. Къщите са построени преди повече от 50 години. Жилищните сгради (блокове) са от панелен тип и строени преди повече от 30 години, разположени са в периферията на града в комплексите „Стоян Ников“ и „Симеон Ванков“. Апартаментите са предимно едностайни и двустайни (76 % от общия брой).

Общинските жилища са предимно в сгради, представляващи съсобственост между общината и физически лица. Това създава сериозни трудности при тяхното управление и поддръжка, като често е непреодолима пречка за ефективното използване на потенциала на имота.

Една част от къщите, които са общинска собственост са разположени в междублокови пространства или на терени, запазени след извършени отчуждавания и нямат траен градоустройствен статут. По тази причина е необходимо събарянето на амортизириани и без траен градоустройствен статут къщи с цел разчистването на терените и оформянето им като зелени

площи, както и замяната им срещу процент от разгънатата застроена площ на новопостроени на тях обекти.

Община Свищов кандидатства с проектно предложение за изграждане на 27 броя социални общински жилища в сградата на бивша детска градина, с което ще увеличи жилищния фонд

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Слаби страни и заплахи

- значителен процент останал сграден фонд;
- не се провеждат мероприятия по обновяване и разширяване на съществуващия жилищен фонд чрез строителство – самостоятелно или смесено, с участие на общината;
- голяма част от апартаментите са с малка жилищна площ, което ги прави пригодни само за временно решаване на жилищните проблеми;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- продължаващи наемни правоотношения и с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване съгласно Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд от 2005 год., приета от Общински съвет – Свищов;
- риск от трайно намаляване на постъпленията от наеми;
- риск от грешни решения за разпореждане с общински жилищни имоти.

Силни страни и възможности

- увеличаване на общинските жилищни имоти чрез предоставяне на общински терени срещу построяване на жилища от външни инвеститори;
- продажба на амортизиранi жилища;
- търсене на възможности за социално приемлива актуализация на наемните цени на база процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните мероприятия и задачи, свързани с постигане на целите:

- да се активизират действията за увеличаване на общинския жилищен фонд чрез извършване на замени на терени срещу жилища;
- да се актуализира методиката за определяне на наемите на общинските жилища като се търси гъвкавост и съответствие с наемните цени на свободния пазар и доходите на домакинствата;

- с цел намаляване на разходите за ремонт да се извършват продажби на жилища, строени преди повече от 25 години чрез явен търг;
- събаряне на амортизиирани къщи и разчистването на терените;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или чрез замяна.
- придобиване на жилищни имоти, чрез отстъпване право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор след провеждане на публично оповестен конкурс, срещу задължение за изграждане на такива жилища за общината.

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Община Свищов разполага с **73 336.719 дка** земеделски земи, от които **61 114.663 дка** публична общинска собственост и **12 222.056 дка** - частна общинска собственост.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

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

Пътищата (местни, ведомствени и до IV клас от републиканската пътна мрежа) заемат **14 021.910 дка** от възстановените на общината земеделски земи. Останалите **47 092.749 дка** са други имоти – публична общинска собственост.

Структурата на публичната общинска собственост по населени места е посочена в Таблица № 7.

Таблица № 7

№	Населено място	Публична общинска собственост					
		пасища, мери		пътища		общо ПОС	
		бр. имоти	общо дка	бр. имоти	общо дка	бр. имоти	общо дка
1	гр. Свищов	132	3859.114	540	1947.104	672	5806.218
2	с. Алеково	57	3115.849	193	650.423	250	3766.272
3	с. Александрово	27	1263.339	72	215.614	99	1478.953
4	с. Българско Сливово	97	3411.543	248	1110.815	345	4522.358
5	с. Вардим	78	2943.642	283	934.077	361	3877.719
6	с. Горна Студена	60	3711.036	193	635.241	253	4346.277
7	с. Деляновци	25	1410.436	71	332.573	96	1743.009
8	с. Драгомирово	72	2289.429	189	798.906	261	3088.335
9	с. Козловец	95	4822.679	350	1755.672	445	6578.351
10	с. Морава	56	2058.423	188	766.029	244	2824.452
11	с. Овча Могила	75	3287.410	286	1324.920	361	4612.330
12	с. Ореш	97	4536.103	374	1326.058	471	5862.161
13	с. Хаджидимитрово	70	5268.474	326	988.844	396	6257.318
14	с. Царевец	174	2900.003	216	833.721	390	3733.724
15	с. Червена	27	2215.269	83	401.917	110	2617.186

<i>Общо:</i>	1142	47092.749	3612	14021.910	4754	61114.663
--------------	------	-----------	------	-----------	------	-----------

Структурата на земеделските земи частна общинска собственост по населени места и размер на имотите е посочена в Таблица № 8.

Таблица № 8

Населено място	Начин на трайно ползване						Общо:	
	ниви		трайни насаждения					
	обработвани ниви, дка	пустеещи, необработвани ниви, дка	овощни градини, дка	лозя, дка	други трайни насаждения	изоставени трайни насаждения дка		
1	2	3	4	5	6	7	8	
гр. Свищов	536.115	22.140			32.070		590.325	
с. Алеково	65.067				155.455		220.522	
с. Александрово	265.516			9.351			274.867	
с. Българско Сливово	778.302	36.099	11.929	2.196		31.808	860.334	
с. Вардим	1503.214	8.897	36.986	83.328			1632.425	
с. Горна Студена	102.190						102.190	
с. Деляновци	104.339			3.695		48.873	156.907	
с. Драгомирово	1166.659	289.702					1456.361	
с. Козловец	2565.675	5.509					2571.184	
с. Морава	529.626	21.383		1.300		18.055	570.364	
с. Овча Могила	150.025	69.454	119.689			30.612	369.780	
с. Ореш	59.205	544.111		48.992			652.308	
с. Хаджидимитрово	147.147	659.233		94.749	426.327		1327.456	
с. Царевец	593.185	8.384	8.496	404.341		229.490	1243.896	
с. Червена	114.564	42.598	34.479	1.496			193.137	
Общо:	8680.829	1707.510	211.579	649.448	613.852	358.838	12222.056	

Съотношението между обработваемите и необработваемите земеделски земи – частна общинска собственост е посочено в Таблица № 9

Таблица № 9

№ по ред	Населено място	Земеделски земи		
		Обработвани, дка	Необработвани, дка	Обща площ, дка
1	гр. Свищов	568.185	22.140	590.325
2	с. Алеково	220.522	0.000	220.522
3	с. Александрово	274.867	0.000	274.867
4	с. Българско Сливово	792.427	67.907	860.334
5	с. Вардим	1623.528	8.897	1632.425
6	с. Горна Студена	102.190	0.000	102.19
7	с. Деляновци	108.034	48.873	156.907
8	с. Драгомирово	1166.659	289.702	1456.361
9	с. Козловец	2565.675	5.509	2571.184
10	с. Морава	530.926	39.438	570.364
11	с. Овча Могила	269.714	100.066	369.780
12	с. Ореш	108.197	544.111	652.308
13	с. Хаджидимитрово	668.223	659.233	1327.456

14	с. Царевец	1006.022	237.874	1243.896
15	с. Червена	150.539	42.598	193.137
Общо:		10155.708	2066.348	12222.056

В обработващите площи са включени територии заети с трайни насаждения, ниви и площи за зеленчукови и полски култури. Това е селскостопанския фонд, с който Община Свищов може да извърши разпоредителни действия и от който се реализират приходи.

17% от имотите частна общинска собственост са негодни за селскостопанска обработка и не представляват интерес за наемане.

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

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:

- оглед,
- установяване на действителния начин на трайно ползване,
- изготвяне на скица и удостоверение за характеристика на имота от Служба по геодезия, картография и кадастръ,
- данъчна оценка на имота.

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

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи 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 Свищов не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти, поради необходимостта от значителни финансови средства. Целесъобразно е трасиране да се извърши 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:

Слаби страни и заплахи

- Неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- Нисък интерес към наемане на изоставени и необработвани трайни насаждения по селата, което води до по-малки приходи от наеми;
- Нисък интерес към изоставените пасища, мери и ливади, в които има храстовидна и дървесна растителност;
- Непълноценно използване на част от обработваемите земи поради раздробяване;
- Наличие на имоти, към които липсва инвеститорски интерес;
- Използване на външни специалисти (архитекти, геолози, оценители и пр.), които забавят процеса на подготовка на имотите за осъществяване на актурането и разпореждането;
- В резултат на унищожената поливна техника и неподдържани хидромелиоративни съоръжения напояването на земеделските култури е затруднено. Всичко това налага да се търсят и прилагат подходящи методи за напояване, с оглед икономия на вода.

Силни страни и възможности

- Идентификация и актуване на общински имоти;
- Наличие на достатъчно общински земеделски имоти и възможността, чрез отдаването им под наем или аренда да се формират собствени приходи;
- Възможности за развитието на овоощарство, производство на зърнени и технически култури, и животновъдството;
- Комасация на земеделските земи;
- Възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриталните зони.
- Направеният анализ предполага реализирането на следните мероприятия и задачи, свързани с постигане на целите:
- ✓ да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите;

- ✓ да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- ✓ да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд.

5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ

Община Свищов притежава Горскостопански план, изготвен през 2016 г., включващ горските територии, възстановени по Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд /ЗВСГЗГФ/, които са на площ 78,1 ха и имоти притежаващи характеристиките на гора по смисъла на Закона за горите, възстановени по Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/, които са на площ от 505,1 ха, или общо 392 имота с площ 583,2 ха.

В изпълнение на чл. 181, ал. 1 от Закона за горите управлението на горските територии, собственост на Община Свищов е предоставено на Териториално предприятие Държавно горско стопанство „Свищов“, въз основа на склучен договор № 94-Д-444/01.07.2014 г., който договор е продължен до 31.12.2019 г..

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

Таблица № 10

№ по ред	Землище	Горски територии собственост на Община Свищов/ Хектари
1	Свищов	15,017
2	Алеково	0,533
3	Александрово	14,234
4	Българско Сливово	105,720
5	Вардим	32,100
6	Горна Студена	2,373
7	Деляновци	28,383
8	Драгомирово	25,950
9	Козловец	20,752
10	Морава	50,740
11	Овча Могила	19,532
12	Ореш	164,160
13	Хаджидимитрово	23,361
14	Царевец	54,796
15	Червена	25,500
	Общо	583,20

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Слаби страни и заплахи

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

Силни страни и възможности

- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработвани земеделски земи;

Направеният анализ предполага реализирането на следните мероприятия и задачи, свързани с постигане на целите:

- извършване инвентаризация и лесопатологично обследване на всички горски територии, собственост на Община Свищов;
- изготвяне на финансов и екологичен анализ за горските територии, собственост на Община Свищов.

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Общинската собственост е основен източник на приходи за общината и по такъв начин тя се превръща в основната база, върху която общината може нормално да функционира и да се развива. По тази причина общинската администрация постоянно работи по подобряването на управлението и стопанисването на общинската собственост. Разработена и внедрена е вътрешна информационна система, която значително подобрява обслужването на общинската собственост и дава необходимата информация за нея.

Като се има предвид изключителното значение, което общинската собственост има за функционирането и развитието на общината, може да се определи стратегическата цел на управлението и разпореждането с общинската собственост:

Осигуряване на условия и предпоставки за рационално и оптимално управление и разпореждане с общинската собственост с цел осигуряване на висока ефективност на нейното използване в резултат, на което да се подобрят икономическата, социалната и екологическа структура на общината и се повиши благосъстоянието на населението на общината.

Приоритети за реализиране на стратегическата цел са следните:

1. Осигуряване на необходимите предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.
2. Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

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

4. Продължаване и утвърждаване в практиката по управление и разпореждане с общинска собственост, пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или замяна на имоти – общинска собственост, чрез публични търгове или публично оповестени конкурси.

Детайлното планиране на мерките за постигане на определените стратегически цели следва да бъде направено в рамките на Годишните програми за управление и разпореждане с общинската собственост на община Свищов за периода на действие на Стратегията.



Настоящата Стратегия за управлението на общинската собственост на Община Свищов за мандат 2019 – 2023 година е разработена от Общинската администрация и приема от Общински съвет - Свищов по предложение на Кмета на Общината с Решение № .../.....2020 г., Прот. №