ОБЩИНА ДВЕ МОГИЛИ•ОБЛАСТ РУСЕ
7150 Две могили, бул. "България" № 84, тел. централа: 08141 / 3999; 9205;
website: dvemogili.egov.bg; e-mail: obshtina@dvemogili.egov.bg

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ДВЕ МОГИЛИ ЗА ПЕРИОДА 2023-2027 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 малките общини 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 Две могили е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. Тя определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2023 - 2027 г. и продължава линията, заложена в стратегията на предходния мандат.

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта от усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, отчитане на настъпилите промени и 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.

Ефективното и планирано 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 част от общинските дейности. Предварително начертаните цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, и ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция.

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.
- Формулиране на стратегията.

II. Основни цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с имущество – собственост на Община Две могили се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост и Наредба № 7 за реда на придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, както и на останалите законови и подзаконови, и вътрешни нормативни актове.

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с главната стратегическа цел и приоритетите на Плана за интегрирано развитие на Община Две могили 2021-2027 г.

1. Основни цели:

1.1. Да се анализира състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното придобиване, управление и разпореждане, както и да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши в това отношение.

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

1.3. Опазване и подобряване на околната среда.

1.4. Пълно идентифициране на общинската собственост.

1.5. Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от отдадената под наем на общинска собственост.

1.6. Очертаване на последващи действия за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост.

Управлението на общинската собственост включва в себе си използване, поддръжка, ремонт, опазване на общинската собственост и разпореждане с нея.

2.1. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост:

2.1.1. Законосъобразност - общинският съвет, кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост се извършват за целите, на основанията и по реда, предвидени в закона.

2.1.2. Приоритетност на обществения интерес - при упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите следят приоритетно за защита на обществения интерес. Имотите и вещите – общинска собственост

се управляват в интерес на населението на общината, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

2.1.3. Целесъобразност - органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност и 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.

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

2.1.5. Състезателност при разпореждането - разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определен в Наредба № 7 за реда за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление под наем и за разпореждане с имоти и вещи-общинска собственост в община Две могили, област Русе по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

2.2. 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 предпоставя 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.

3. Приоритети.

3.1. Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.

3.2. Максимална идентификация и актуване на обектите – общинска собственост.

3.3. Привличане на средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти – общинска собственост.

3.4. Разработване и приемане от Общински съвет годишна програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

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.

II. Анализ на състоянието на общинската собственост в Община Две могили. Силни и слаби страни. Политики и задачи.

1. Нормативна основа на общинската собственост.

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон. Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правото на собственост на общините. Разграничаването на собствеността на държавата и общините бе проведено с влизането в сила на 17.09.1991 г. на § 7 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация. Най-пълна и най-задълбочена регламентация на общинската собственост бе направена с приемането на Закона за общинската собственост. Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове имоти и вещи, и това са основно тези, които поради общонационално стратегическо и икономическо значение подлежат на специализиран режим на управление.

Основните нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите, собственост на общините са:

- Конституция на Република България;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за арендата в земеделието;
- Закон за горите;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговски закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закона за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.
- Наредби и други актове на общинския съвет и кмета на общината:

Подробна регламентация на реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от общинския съвет на община Две могили наредби, както и други актове на общинския съвет и кмета на общината, които са издадени в изпълнение на съответните законови разпоредби, имащи отношение към режима на общинската собственост.

2. Характеристика на отделните видове имоти.

2.1.Общинска собственост са:

1. Имотите и вещите, определени със закон;
2. Имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
3. Имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
4. Имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
5. Имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
6. Имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
7. Имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество.

2.2. Общинската собственост е публична и частна.

2.2.1. Публична общинска собственост са:

- имотите и вещите, определени със закон;
- имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

2.2.2. Частна общинска собственост са:

- всички други общински имоти и вещи, включително и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

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

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;
- 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, които могат да бъдат предмет на разпореждане;
- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение функциите на общината;
- 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;
- остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс, и за които има заявено желание за закупуване.
- 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);
- 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 пряко за изпълнение функциите на общината, и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем;
- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото ако биха били продадени.

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 се изготвят въз основа на конкретни предложения на кметовете и кметските наместници, началник отдел „Общинска собственост и регионално развитие“ и по предложение на кмета на общината се приемат от Общинския съвет. В програмите са включват и всички обекти – общинска собственост, които остават непродадени и неотдадени под наем през предходната година и такива, за които са постъпили в общински съвет или в общинска администрация заявления и инвестиционни намерения от фирми и граждани.

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

3. Структура на имотите – общинска собственост.

Съгласно главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Две могили има съставени 4561 акта за общинска собственост (АОС), от които 1531 акта за публична общинска собственост и 2375 акта за частна общинска собственост, от тях са отписани общо 655 броя АОС.

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	64
2.	Детски градини и ясли	7
3.	Училища	8
4.	Здравни заведения	11
5.	Читалища	11
6.	Спортни имоти	12
7.	Застроени имоти	22
8.	Сгради на кметства	8
9.	Жилищни имоти	11
10.	Водоеми /рибарници	10
11.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд, пасища	3052
12.	Гори и земи от общинския горски фонд	690

3.1. Незастроени терени

В Община Две могили има съставени 64 акта за общинска собственост за незастроени терени. Незастроените терени са предимно за жилищно застрояване и такива за сезонни /вилни/ сгради. За улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост съгласно чл. 56, ал. 2 от ЗОС.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписвани от актовите книги за държавна собственост и са съставяни актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, здравни служби, читалища, жилища и др. Продължава работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започнала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица. За събиране на необходимите документи и оформяне на преписка за актуване, са нужни много време, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

Приходите от незастроени имоти – частна общинска собственост се формират предимно от разпореждане със съответните имоти по Закона за общинската собственост.

Приходи в общинския бюджет постъпват и от отдаване на терени под наем за монтиране на временни обекти, както и от такси за ползване на общински площи – тротоари, площади, улични платна, места, върху които са организират пазари и панаири.

Основните принципи при определяне начина на разпореждане /право на строеж или продажба/ с незастроените имоти са:

- извършване на анализ на общинските имоти и определяне на възможността за обособяване на самостоятелни парцели или промяна на предназначението на

съществуващите чрез изработване на подробни устройствени планове с цел разпореждане;

- при урегулираните поземлени имоти, в които може да се построи само един обект, да се пристъпва към продажба на имота;
- при урегулирани поземлени имоти където могат да се обособят повече от един обект /комплексно жилищно строителство, за административни нужди, за обществено обслужване/, следва да се учредява право на строеж, поради невъзможността от обособяване на отделни УПИ.
- там където цената на правото на строеж за разгънатата застроена площ е по-голяма от пазарната цена на земята, следва да се учредява право на строеж.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- неприключил и бавен процес по идентификация и актуване на общински имоти;
- риск от грешки в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост;
- липсата на съвременни кадастрални планове и карти в някои от селата на общината, което забавя идентифицирането и актуването на общинските имоти.

Силни страни и възможности:

- оптимизиране на процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- максимално развитие потенциала на всеки имот;
- инвестиционен интерес към терени в общината и възможност за реализиране на приходи от продажби;
- част от имотите - публична общинска собственост по силата на закона не се актуват, но са с голямо значение за нормалното функциониране на общината.

Възможности:

- Оптимизиране процеса на управление;
- Реализиране на крупни проекти върху общински терени;
- Даване възможност на инвеститори със значима роля за подобряване стандарта на живот на живеещите в община Две могили да реализират своите намерения чрез закупуване на общински терени.

3.2. Застроени имоти

Съгласно регистрите за публична и частна общинска собственост, застроените нежилищни имоти, собственост на Община Две могили са 64 бр., от които 38 броя публична общинска собственост и 46 броя частна общинска собственост.

Една част от имотите публична общинска собственост обслужват пряко дейността на местното самоуправление и местната администрация и се управляват пряко от кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници.

Друга част са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, здравни, спортни и др. мероприятия и в голямата си част са предоставени за управление на организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности.

Отдадени под наем общински имоти в табл. № 2

Таблица № 2

№ по ред	ОБЕКТИ	БРОЙ ДОГОВОРИ
1.	Помещения за търговия, производство, офиси и др.	12 бр.
2.	Лекари- здравни кабинети	19 бр.
3.	Общински жилища	4 бр.
4.	Помещения на политически партии	2 бр.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им, сградите започват да се рушат. Целесъобразността на продажбите се преценява конкретно за всеки имот. Поради отпадане на предназначението им, е променен характера на собствеността на три училищни сгради - в селата Батишница, Бъзовец и Кацелово.

При проявен интерес от страна на купувачи е целесъобразно да се открива процедура за продажбата им.

Рискове и слаби страни:

- лошо състояние на сградите и недостиг на средства за поддръжка на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане.

Силни страни:

- сравнително добра обезпеченост със сгради за административни и обществени нужди;
- общо добро състояние на използваните сгради.

Възможности:

- оптимизиране процеса на управление;
- осигуряване на средства от евро фондовете и други финансови институции за подобряване състоянието на имотите.

Жилищни имоти.

Към момента на изготвяне на стратегията, Община Две могили разполага със 9 (девет) жилищни имота, от които 2 (два) двустайни апартамента в жилищен блок „Гагарин", къща (МИГ), „Жилищна сграда" (земеделски център), апартамент в Здравен дом с. Бъзовец и четири жилища за специалисти в с. Могилино, с. Помен, с. Каран Върбовка и с. Острица.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Към настоящия момент общината реализира минимални средства от отдаване под наем на тези имоти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- общинския жилищен фонд е остарял и амортизиран;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и поддържане на собствеността.

Силни страни и възможности:

- не се констатират.

Възможности:

- продажба на неизползваемите амортизирани жилища.

4. Земеделски земи.

4.1. Земеделски земи. Общи (принципни) констатации:

Общински поземлен фонд

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи през 1992 г. и след обезщетяване на собственици и изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, Община Две могили разполага с 55 534,10 дка. От тях публична общинска собственост 42 208,698 дка в т.ч. пасища, мери, пътища и други площи.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища мери;
- пасища с храсти;
- пътища;
- други площи /гробища, закрити сметища и др./.

Основен дял в общинския поземлен фонд заемат земеделските земи с начин на трайно ползване „Пасище, мера" и „Пасище с храсти", като общият им размер е 39 652,414 дка.

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.

Предоставянето на имотите – полски пътища са уредени в чл. 37в, ал.16 от ЗСПЗЗ.

Структура на публичната общинска собственост по населени места:

№ по ред	**Населено място**	**Публична общинска собственост**		
			Пасища мери, пасища с храсти	**Проектни пътища**
		Бр. имоти	**Площ, дка**	**Площ, дка**
1.	Две могили	97	2513,271	629,107
2.	Пепелина	58	2980,344	124,598
3.	Широково	43	1998,662	118,970
4.	Батишница	40	1427,828	255,730
5.	Бъзовец	201	3070,062	354,771
6.	Баниска	167	3175,131	536,672
7.	Помен	66	1250,314	298,430

8.	Могилино	92	3794,951	240,886
9.	Чилнов	66	3011,597	104,852
10.	Острица	74	4203,820	328,683
11.	К.Върбовка	83	4404,201	359,658
12.	Кацелово	106	6459,975	566,185
		1093	38290,156	3918,542
Общо:			42208,698	

От посочените имоти, годни за ползване са съответно: пасища около 9000 дка и полски пътища – 2900 дка. От негодните пасища върху площ от 2802,247 дка е учредено възмездно право на строеж за изграждане на фотоволтаични централи.

Частната общинска собственост са земеделски земи с начин на трайно ползване - ниви, полски култури, друга посевна площ, изоставени ниви, ерозирали ниви, ливади, лозя, трайни насаждения и плантации. По населени места има следната структура и размер:

Населено място	**Общо дка**	**Общинска собственост**	
		Възстановени с решение на поземлена комисия вкл. и земи на бивши училища, стопанисвани от общината	**Възстановени по реда на чл. 19 от ЗСТПЗ**
Две могили	102,1	-	102,10
Пепелина	121,28	-	121,28
Широково	130,68	97,00	33,68
Батишница	686,82	250,00	436,82
Бъзовец	1680,82	720,36	960,46
Баниска	886,42	567,53	318,89
Помен	476,34	337,33	139,01
Могилино	174,02	-	174,02
Чилнов	611,73	508,48	103,25
Острица	560,97	-	560,97
К.Върбовка	182,56	-	182,56
Кацелово	986,89	957,85	29,04
ОБЩО:	**6600,629**	**3438,55**	**3162,08**

От общо 6600,629 дка земеделски земи посочени в таблицата, към момента Община Две могили е сключила 29 броя договори за отдаване под наем или аренда на 224 броя имоти с обща площ 2072,77 дка.. Останалата земя в размер на 4527,86 дка е трайно необработваема

над 20 години. Около 2662 дка от посочените площи не са атрактивни, тъй като в границите им попадат стръмни наклони, дерета, скали, самозалесили се дървета и храсти, правещи невъзможно цялостното използването на имотите. Една част от тези имоти се явяват задни дворове на къщи. Около 846 дка са се самозалесили с дървесна растителност и на практика са станали гори. За разработването на тези имоти са необходими значителни първоначални инвестиции, между 400 лв. до 600 лв. за един декар, което ги прави неприемливи за наемане за кратък период. В тази връзка е необходимо при проявен интерес да се подхожда индивидуално към всеки имот.

Землище	**Брой наематели**	**Брой имоти**	**Обща площ, дка**
Две могили	2	2	3,481
Пепелина	1	2	1,062
Широково			
Батишница	8	65	388,97
Бъзовец			
Баниска	1	8	251,015
Помен	2	13	135,388
Могилино	1	6	24
Чилнов	5	37	239,536
Острица	4	40	58,077
К.Върбовка	3	48	43,428
Кацелово	2	3	927,809
	29	**224**	**2072,766**

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Слаби страни:

- Голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- Голям брой силно захрастени имоти и такива придобили характеристиките на гора по смисъла на Закона за горите;
- Законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери и придобитите по реда на чл.19 от ЗСПЗЗ);
- Необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.

Силни страни:

- Субсидирането на селскостопанското производство засилва интереса към наемане или купуване на земеделски земи;
- Комасация на земеделските земи.

Възможности:

- Продажба на силно захрастените имоти;
- Включване в лесоустройствените проекти на имотите, придобили характеристики на гори с цел ползване на дървесина.

Политики и задачи:

- Да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

- Оптимизиране действията по контрола и управлението на земеделските земи и полските пътища.

4.2. Гори в земеделски земи и горски фонд. Общи (принципни) констатации:

Общата площ на горските площи, собственост на община Две могили е 707,9 ха. В административно отношение горите попадат в дванадесетте населени места на Община Две могили, а в горскостопанско отношение те са разположени върху част от територията на ДГС „Бяла" – гр. Бяла. За удостоверяване на собствеността си върху горските територии– общинска собственост, общината е съставила актове за общинска собственост за почти на 100% от имотите. Изключение правят имотите с начин на трайно ползване „Храсти" и „Скали".

Със Заповед № 88 от 06.08.2014 г. на Директора на РДГ – Русе е утвърден последния „Горскостопански план на общински гори – собственост на Община Две могили" за периода 2013 г. – 2023 г. Планът включва анализ на икономическите условия на общината и досегашното стопанисване, обобщена характеристика на горските територии, работен план на сечите и залесяванията, карти на планираните сечи и противопожарни мероприятия и карти на горите в защитените зони. През 2023 г. е извършена нова инвентаризация на горите в общината и предстои утвърждаване на нов горскостопански план 2024 г. – 2034 г. след промяна на предназначението на горите собственост на Община Две могили от земеделска в горска територия.

Разпределението на горските площи по землища има следния вид:

Землище	**Земеделска територия общинска собственост, ХА**	**%**
Баниска	87,00	12,3
Батишница	36,70	5,2
Бъзовец	22,20	3,1
Две могили	156,20	22,1
Каран Върбовка	44,30	6,3
Кацелово	100,20	14,1
Могилино	43,50	6,1
Острица	54,30	7,7
Пепелина	51,70	7,3
Помен	44,50	6,3
Чилнов	23,80	3,4
Широково	45,50	6,1
ОБЩО:	**707,90**	**100%**

Общинските гори и долини, горски площи заемат 707,90 ха, обща площ на горите и голите горски площи от всички видове собственост в община Две могили е 8 019,90 ха, а общата площ на целите землища е 33 512, 60 ха, следователно лесистостта е 23,9 %.

Санитарното състояние на горите, установено към момента на настоящото устройство е добро. Дърветата с повреди заемат обща редуцирана площ 173,5 ха или 14,1 % от общата

залесена площ. Повредите са относително равномерно разпределени. В най-голяма степен са засегнати чистите култури /чер бор/ и издънковите насаждения от бяла акация. Основната повреда е суховършието. При акацията повредите основно се дължат на закъсняването с възобновителната сеч /гола/ и престаряването на насажденията и културите. Пречка за своевременното провеждане на санитарни сечи е бил бавния процес по промяна на собствеността на горите. След като община Две могили окончателно влезе във владение на устройваните гори, следва да прояви инициатива за провеждането им.

Горските територии, попадащи в защитени зони по смисъла на ЗЗТ са в размер на 0,8 ха в Защитената местност „Находище на Уехтрицова урука – с. Острица", 0,6 ха в „Природна забележителност Пещера „Орлова чука".

Горските територии, попадащи в защитени зони по смисъла на ЗБР – Натура 2000 са в размер на 118,9 ха. в „Защитена зона Ломовете".

По вид на горите площта се разпределя, както следва:

Най-голяма е площта на нискостъблените насаждения /издънкови/ - 352,1 ха или 49,7%, следват иглолистните 319,7 ха или 45,2 %, тополови – 13,5 ха или 1,9% и широколистни високостъблени 11,2 ха или 1,6 %.

Планираните мероприятия в новия горскостопански план по отношение на сечите е провеждане на възобновителни /голи/ сечи в тополови, акациеви, келявгабърови насаждения на площ от 186,2 ха, което е 99,8% от площта на всички възобновителни сечи. Отгледни сечи е предвидено да се извърши в насаждения с обща площ 235,4 ха.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Слаби страни:

- Недостатъчен опит при управление и контрол на горските територии;
- Риск от невъзможност за залесяване;
- Риск от злоупотреба със собствеността, чрез незаконно присвояване.

Силни страни:

- Възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- Увеличаване на горския фонд, чрез залесяване на необработваеми земеделски земи и бивши сметища;
- Осигуряване на средства от Евро фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи:

- Да се оптимизира ежегодната консумация от дърва за огрев на общински и обществени учреждения;
- Оптимизиране на действията по контрола и управлението на горските територии;
- Залесяване на земеделски и неземеделски земи с цел създаване на нови гори върху съществуващи горски територии, замърсени площи, входовете и изходите на населените места на общината (където това е възможно), паркове и градинки.
- Определяне на имотите, придобили характеристики на гори с цел включване в новия лесоустройствен проект.
- Промяна на предназначението на горите от земеделска в горска територия;
- Утвърждаване на нов горскостопански план 2024 г. – 2034 г.

III. ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

1. Стратегически цели:

1.1 Главна цел:

Повишаване на инвестиционния потенциал на общината и защита на обществения интерес, чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост

1.2. Стратегически цели:

- Първа стратегическа цел: оптимизиране управлението и разпореждането с общинската собственост за повишаване приходите в общината.
- Втора стратегическа цел: подобряване състоянието на общинската собственост за подобряване качеството на услугите.
- Трета стратегическа цел: осигуряване на прозрачност и публичност при управлението и разпореждане с общинска собственост.

2. Приоритети за постигане на стратегическите цели:

- Приоритет I: повишаване приходите за общината от стопанисването на общинската собственост.
- Приоритет II: съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост.

3. Мерки за осъществяване на приоритетите:

3.1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I - „Повишаване приходите за общината от стопанисването на общинската собственост”

3.1.1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост:

- Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Две могили;
- Анализ на необходимостта от придобиване на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината;
- Финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;
- Попълване на кадастрални планове и карти и вкарване на имоти в регулация на населените места на територията на Общината;
- Предприемане на мерки за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване или други законови способи;
- Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
- Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

3.1.2. Ефективно управление на застроените нежилищни имоти – общинска собственост:

- Изготвяне на финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- Учредяване на право на строеж срещу части от новопостроените сгради с предназначение за обществено обслужване;

- Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем;

3.1.3. Оптимизиране на управлението на земеделските земи и гори:

- Сключване на договори за управление на горите;
- Отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд;
- Своевременно актуализиране на наемните цени на земеделските земи;
- Реализиране на необходимите продажби с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- Повишаване на административния капацитет за управление на горския фонд.

3.2. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II - „Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост".

3.2.1. Обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост:

- Попълване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;
- Изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване;
- Възлагане, изработване и приемане на Подробни устройствени планове (ПУП) за територии на общината, в които има концентрация на имоти – общинска собственост.

3.2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд:

- Изготвяне на списък на обектите общинска собственост с описание на неотложните СМР и количествено-стойностна сметка за всеки обект;
- Поддържане и актуализиране на публичния регистър на общинската собственост и изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост (местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация);
- Подобряване на материалната база в образованието, здравеопазването, социалните дейности, културата и спорта;
- Обследване на всички общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност;
- Саниране и модернизиране на сградите – общинска собственост, намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.
- Осигуряване на достъпна среда на училища и обществени сгради – общинска собственост.

3.2.3. Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища на семейства с ниски доходи, живеещи и работещи на територията на общината:

- Събаряне на амортизирани сгради в терени предвидени за благоустройствени мероприятия и реализация на проекти;
- Предприемане на действия за прекратяване на договорите за наем с лица, неотговарящи на изискванията за ползване на общински жилища;

- Приемане на методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието й е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидиране 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 и чл. 21, ал. 1, т. 12 от ЗМСМА.

Настоящата стратегия е приета с Решение № 53 взето на заседание на Общински съвет Две могили с Протокол № 5/26.01.2024 г.