



**СТРАТЕГИЯ**  
**ЗА**  
**УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА**  
**СОБСТВЕНОСТ**

**В ОБЩИНА**  
**СВИЩОВ**



**ЗА МАНДАТ 2015 - 2019 г.**

## **I. ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА**

Основния подход за управление на общинската собственост се определя от Закон за общинската собственост. Съгласно чл. 11 същата следва да се управлява в интерес на населението в общината, съобразно разпоредбите на Закона и с грижата на добър стопанин, като се използва съобразно предназначението си и за нуждите, за които е предоставена.

Стратегията за управление на общинската собственост (СУОС) е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 на Закона за общинска собственост и чл.4а, ал.1 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане със собствеността на Община Свищов.

Стратегията обхваща целия обем недвижима общинска собственост, включително публичната и частна общинска собственост.

Основни приоритети на СУОС са:

- ефективно управление на собствеността;
- поддържане на общинските имоти при установени стандарти;
- съхраняване на съществуващата общинска собственост, разглеждана като стратегически ресурс за развитието на общината.

Предвид необходимостта от изготвяне на систематизиран преглед състоянието на собствеността, вкл. имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улицы, площи, пазари и други обществени територии), в настоящата Стратегия не са разгледани детайлно дейностите по рехабилитация, поддръжка и развитие на тези имоти.

Стратегията за управление на общинската собственост е мандатна. Времевият хоризонт на настоящата Стратегия е 2016 – 2019 г.

## **II. ПРЕДМЕТ, ОСНОВНИ ЗАДАЧИ, ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ НА СТРАТЕГИЯТА**

### **1. Предмет и основни задачи на стратегията**

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

Стратегията не разглежда собствеността, включена в капитала на търговски дружества.

С разработване и приемане на Стратегията за управление на общинската собственост, ръководството на Община Свищов си поставя следните основни задачи:

➤ Да се разкрийт и систематизират съществуващите и потенциалните резерви и възможности за развитие на общинската собственост, свързани с придобиването, управлението и разпореждането на общински имоти;

➤ Да се подобрят механизмите и процедурите по придобиване, управление и разпореждане с общинска публична или частна собственост;

➤ Да се подобри прозрачността за обществеността при обосновка на подбора на критерии за оценка и последващо класиране на участниците при провеждането на големи обществено значими търгове или конкурси във връзка с управлението и разпореждането с имоти частна общинска собственост;

➤ Да се развива и модернизира техническата инфраструктура локализирана на общинската територия;

➤ Да се подобри своевременната информираност на обществеността за потенциалните инвестиционни намерения на Общинския съвет, свързани с рехабилитацията и разширението на съществуващата, и на подлежащата за изграждане нова техническа инфраструктура на територията на общината;

➤ Да се усъвършенства и надгради сътрудничеството с НПО, действащи на територията на общината в ролята им на независим и обективен партньор и регулатор, във връзка с реализацията на значими инвестиционни намерения на Общинския съвет пряко свързани с общинската собственост, възможностите и начините за тяхното реализиране на територията на общината;

➤ Да се очертаят последващи действия за успешно реализиране на Стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

## **2. Цели и приоритети при управлението на общинската собственост:**

- Повишаване качеството на публичните услуги;
- Подобряване качеството на жизнената среда;
- Насърчаване на местното икономическо развитие;
- Увеличаване на приходите в общинския бюджет;
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

2.1. Стратегическа цел: Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост, ефективно използване на наличните ресурси – застроени и незастроени поземлени имоти, общински поземлен и горски фонд, за получаване на максимални собствени приходи и привличане на инвестиции, на чиято основа да се постигне устойчиво социално - икономическо развитие на общината.

Специфична цел 1: Подобряване на ефективността при използване на ресурсите – имоти и вещи общинска собственост, което да доведе до увеличаване на собствените приходи от стопанисването на общинската собственост и избор на най-подходящия способ при осъществяване на дадена сделка.

Специфична цел 2: Активно използване възможността за финансиране на общинската собственост, посредством реализацията на проекти със средства от европейските фондове и програми.

Специфична цел 3: Запазване и увеличаване на имотите и вещите, общинска собственост, подобряване на състоянието им, благоустрояване, модернизация и реконструкция.

Специфична цел 4: Пълна прозрачност в действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост – осигуряване на прозрачност на всички сделки и процедури;

Специфична цел 5: Постигане на по-висока степен на задоволяване на обществените нужди и интереси, свързани с общинската собственост; отговорно отношение към проблемите на общината и диалог с гражданите; зачитане на морала, етиката и обществените очаквания; обществена подкрепа и партньорство с гражданите, с бизнеса, с неправителствените организации, на между общинско и между регионалното сътрудничество.

Специфична цел 6: Обективност, ефективност и компетентност на общинска администрация, подобряване качеството и усъвършенстване на административното обслужване.

## 2.2. ПРИОРИТЕТИ:

Приоритет 1: Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост, активни действия за придобиване на нови имоти с местно значение от държавата.

Приоритет 2: Привличане на финансови средства по европейски програми, необходими за модернизация и изграждане на нови обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности, спорта и екологията.

Приоритет 3: Подобряване състоянието, благоустрояване, модернизация на общинските обектите и инфраструктурата, особено пътищата, улиците в населените места, водопроводната и канализационна мрежи, и екологичната обстановка.

Приоритет 4: Ефективност при управлението - приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост, включително и за имотите, които общината иска да придобие в собственост.

Приоритет 5: Цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове, разработване на програма за тяхното изработване и осигуряване на необходимия финансов ресурс за това.

Приоритет 6: Прилагане на добри практики за публично - частно партньорство при изграждане и експлоатация на общински обекти, за задоволяване на обществените интереси.

### **3. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с имоти общинска собственост**

Основните принципи, които следва Община Свищов при придобиване, управление и разпореждане с имотите общинска собственост са:

1. Ефективно управление и разпореждане с общинска собственост:

1.1. Разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за разпореждане с общинска собственост – продажби, делби, вещи права;

1.2. Разработване на жилищна програма на общината на базата на анализ на наличния общински жилищен фонд;

1.3. Публичен търг или публично оповестен конкурс с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна форма при разпореждането с общинско имущество;

1.4. Управлението на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично-частно партньорство;

1.5. Извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес при отдаване под наем;

1.6. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем;

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

3. Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управлението на общинската собственост:

3.1. Обявяване в официалния сайт на Община Свищов на свободните обекти, сгради, терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси;

3.2. Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост;

3.3. Удовлетворяване исканията на граждани и фирми, свързани с придобиване на общинска собственост;

4. Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския поземлен и горски фонд и стимулиране на инвестиционната активност:

4.1. Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем за земеделска земя – общинска собственост;

4.2. Предоставяне под наем на обработваеми земеделски земи, мери, пасища и ливади в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние;

5. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социални дейности и др.

6. Обществено обсъждане на предложенията за кандидатстване с проекти по оперативни програми за привличане на средства от европейските фондове.

#### **4. Принципи, на които се основава управлението на общинската собственост са:**

##### *Законосъобразност:*

Общинският съвет и Кмета на Общината действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове.

Актове за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите на основанията и по реда предвидени в закона.

##### *Целесъобразност:*

Органите са длъжни да вземат решения за управление и разпореждане с общинската собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия, принципи, цели и приоритети.

##### *Приоритетност на обществения интерес:*

При взимането на решения за управление и разпореждане с общинската собственост приоритет имат обществените интереси.

##### *Състезателност:*

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

##### *Откритост и прозрачност:*

Информирание на гражданите и неправителствените организации за приоритетите и решенията за управление на общинската собственост включително и чрез интернет страницата на общината.

##### *Отчетност:*

Резултатите от изпълнението на стратегията и програмата за управление на общинската собственост са част от отчетите за дейността на община Свищов.

### **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 актуване 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 надстройкаване, 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 необходимими мерки и конкретни задачи за постигане.

Изборът на цели при управлението на общинската собственост предполага наличието на ресурси, обезпечаващо тяхната реализация. Ограничеността 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 5 736 акта за общинска собственост. От тях, след извършване на разпоредителни действия, преактуване и отписване от актовете книги Общината е собственик на 4 865 имота. В това число не са включени временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища 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	157
2.	Застроени нежилищни имоти	173
	- сгради	202
	- части от сгради	43
3.	Детски градини и ясли	18
4.	Училища	18
5.	Здравни заведения	13
6.	Културни институти	10
7.	Читалища	15
8.	Спортни имоти	19
9.	Сгради на кметства	16
10.	Жилищни имоти	254
11.	Микроязовири и рибарници	8
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	3 287
13.	Гори и земи от общинския горски фонд	402
14.	Вододайни зони и извори	101
15.	Гробищен парк	18
16.	Застроени парцели (сградите са собственост на други лица)	111
<b>Общо:</b>		<b>4 865</b>

## 1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към края на месец декември 2015 г. в Община Свищов има съставени 157 акта за общинска собственост под формата на незастроени имоти. Като форма на собственост, преобладава частна общинска собственост – 113 имота. Публична общинска собственост са 44 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 актуването 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.

Имотите, които в момента са с актове за държавна собственост и представляват инвестиционен интерес, са разположени в 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 актуване на общински имоти;
- недостатъчно добра организация на дейностите по идентификация и актуване на общински имоти;
- използване на външни специалисти които забавят процеса на подготовка на имотите за осъществяване на актуването 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 актуване 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 2015 – 2019 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 202 сгради, 43 части от сгради и 173 застроени нежилищни имоти.

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 осемнадесет за училища, двадесет и пет са читалища и културни институти. Тринадесет имота се използват от здравни заведения, за нуждите на спорта в общината се използват деветнадесет, а от кметските управи се ползват 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 „Гранична 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 2015 год. действащите договори за отдадени под наем и на концесия нежилищни имоти, части от имоти и терени са 169, от които 118 в града и 51 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.	78
2.	Офиси на общински организации на партии, синдикални организации, сдружения с идеална цел	8
3.	Временни съоръжения (павилиони)	26
4.	Терени за поставяне на временни съоръжения	53
5.	Язовири и рибарници	4
<b>Общо:</b>		<b>169</b>

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	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
1.	Приходи от сгради (лв.)	79 028	76 467	81 421	82 153
2.	Приходи от терени (лв.)	34 439	32 528	27 706	25 822
<b>Общо:</b>		<b>113 467</b>	<b>108 995</b>	<b>109 127</b>	<b>107 975</b>

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 намаляване на активното население в някои от кметствата, лошото състояние, в което се намират немалка част от общинската собственост, предназначена за стопанска дейност. Някои от имотите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покривите или укрепване.

Сериозен проблем представляват сградите на закритите (или недовършени) училища, читалища, ресторанти 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 финансирани 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 събираемостта 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 172 апартамента, 19 къщи и 63 бараки. От тази наличност са заделени:

- за ведомствен фонд – 5 броя;
- за резервен фонд – 3 броя.

В общинските жилища – апартаменти, къщи и бараки, са настанени общо 241 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”	20	24	6	18	68
кв. „С. Ванков”	10	31	5	8	54
ул. „Черни връх”	-	1	-	-	1
ул. „Рила”	9	6	-	1	17
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
<b>Всичко:</b>	<b>58</b>	<b>72</b>	<b>11</b>	<b>31</b>	<b>172</b>

### Къщи

Таблица № 5

№ по ред	Местоположение	броя
1.	ул. „Плевенско шосе”	9
2.	с. Совата	5
3.	Други	5
<b>Всичко:</b>		<b>19</b>

### Бараки

Таблица № 6

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

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 2012 г. – 130 957 лв.;
- за 2013 г. – 140 852 лв.;
- за 2014 г. – 144 578 лв.;
- към 30.11.2015 год. - 136 217 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 30 години. Жилищните сгради (блокове) са от панелен тип и строени преди повече от 25 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 амортизирани 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.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **Слаби страни и заплахи**

- значителен процент остарял 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 амортизирани 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 амортизирани 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 със 72 806.656 дка общински поземлен фонд, от които 59 649.891 дка публична общинска собственост и 13 156.765 дка - частна общинска собственост.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища,
- мери,
- пътища,
- други площи (гrobiща, сметища и др.).

Пътищата (местни, ведомствени и до IV клас от републиканската пътна мрежа) заемат 12 741,433 дка от възстановените на общината земеделски земи. Останалите 46 908.458 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.	Свищов	133	3850.550	238	1582.18	371	5432.73
2.	Алеково	52	3101.593	187	628.232	239	3729.825
3.	Александрово	27	1263.341	72	215.576	99	1478.917
4.	Българско Сливово	97	3395.172	235	1022.361	332	4417.533
5.	Вардим	87	2946.277	280	917.517	367	3863.794
6.	Горна Студена	54	3642.559	192	634.764	246	4277.323

7.	Деляновци	30	1413.728	60	251.342	90	1665.07
8.	Драгомирово	72	2289.429	182	645.214	254	2934.643
9.	Козловец	102	4828.008	339	1638.057	441	6466.065
10.	Морава	57	2028.813	181	687.765	238	2716.578
11.	Овча Могила	84	3247.437	276	1126.6	360	4374.037
12.	Ореш	97	4536.104	365	1223.933	462	5760.037
13.	Хаджидимитрово	72	5249.444	228	1074.016	300	6323.46
14.	Царевец	174	2901.003	210	808.414	384	3709.417
15.	Червена	27	2215.000	77	285.462	104	2500.462
	<b>Общо:</b>	<b>1165</b>	<b>46908.458</b>	<b>3122</b>	<b>12741.43</b>	<b>4287</b>	<b>59649.891</b>

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, дка	
	ниви				трайни насаждения				ливади		
	обработваеми ниви, дка	ерозирали и навод. ниви, дка	пустешни необработваеми ниви, дка	зелеячускови култури, дка	овощни градини, дка	лоза, дка	др. трайни насаждения дка	изоставени трайни насаждения, дка			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
гр. Свищов	450.089		14.218				32.07				496.377
с. Алеково	74.224		0.838		8.391		292.748		7.497		383.698
с. Александрово	258.936		6.562			9.351			512.181		787.03
с. Българско Сливово	632.281	14.518	26.367		11.927	2.196		31.807	13.312		732.408
с. Вардим	1190.678		168.167		7.849	83.313	182.184		24.227		1656.418
с. Горна Студена	98.009		4.179						46.068		148.256
с. Деляновци	98.212		6.121			3.695		48.923			156.951
с. Драгомирово	1234.124		220.261						168.634		1623.019
с. Козловец	2273.950		225.646				71.372		98.621		2669.589
с. Морава	503.341		47.645			1.300		18.053	6.644		576.983
с. Овча Могила	103.96		112.113					150.301	59.805		426.179
с. Ореш	77.403		525.900			48.992					652.295
с. Хаджидимитрово	147.359					35.586	879.067		273.748		1335.76
с. Царевец	402.242		21.347	4.123	8.496	404.345		229.49	270.801		1340.844
с. Червена	106.124				34.479	1.496	28.859				170.958
<b>Общо:</b>	<b>7650.932</b>	<b>14.518</b>	<b>1379.364</b>	<b>4.123</b>	<b>71.142</b>	<b>590.274</b>	<b>1486.300</b>	<b>478.574</b>	<b>1481.538</b>	<b>13156.765</b>	

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

**Таблица № 9**

№ по ред	Населено място	Земеделски земи		
		Обработваеми, дка	Необработваеми, дка	обща площ, дка

1.	гр. Свищов	482.159	14.218	496.377
2.	с. Алеково	374.469	9.229	383.698
3.	с. Александрово	771.117	15.913	787.03
4.	с. Българско Сливово	644.659	87.749	732.408
5.	с. Вардим	1384.159	272.259	1656.418
6.	с. Горна Студена	143.297	4.959	148.256
7.	с. Деляновци	147.135	9.816	156.951
8.	с. Драгомирово	1375.771	247.248	1623.019
9.	с. Козловец	2424.919	244.67	2669.589
10.	с. Морава	503.341	73.642	576.983
11.	с. Овча Могила	286.86	139.319	426.179
12.	с. Ореш	77.403	574.892	652.295
13.	с. Хаджидимитрово	1300.174	35.586	1335.76
14.	с. Царевец	729.218	611.626	1340.844
15.	с. Червена	134.983	35.975	170.958
<b>Общо:</b>		<b>10779.664</b>	<b>2377.101</b>	<b>13156.765</b>

В обработваемите 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 извършва разпоредителни действия и от които се реализират приходи.

18% 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, 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,
- данъчна оценка.

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 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:

#### **Слаби страни и заплахи**

- Неприклучил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- Нисък интерес към наемане на изоставени и необработваеми трайни насаждения по селата, което води до малки приходи от наеми;
- 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 актуването и разпореждането;
- Прекомерно намаляване на общинската собственост и намаляване на приходите в общинския бюджет.

#### **Силни страни и възможности**

- Идентификация и актуване на общински имоти;
- Наличие на достатъчен общински земеделски имоти и възможността, чрез отдаването им под наем или аренда да се формират собствени приходи;
- Възможности за развитието на овощарство, 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 индустриалните 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

Горските територии, собственост на Община Свищов са общо 402 броя с обща площ 6 699,522 дка, като за тях има съставени актове за общинска собственост.

Разпределението на горския фонд по населени места е посочен в Таблица № 10.

Таблица № 10

№ по ред	Землище	Общо/дка
1	Свищов	2 089,797
2	Алеково	376,351
3	Александрово	28,141
4	Българско Сливово	223,229
5	Вардим	827,562
6	Горна Студена	247,029
7	Деляновци	-
8	Драгомирово	428,345
9	Козловец	365,165
10	Морава	331,984
11	Овча Могила	605,558
12	Ореш	193,137
13	Хаджидимитрово	296,750
14	Царевец	483,335
15	Червена	203,139
<b>Общо:</b>		<b>6 699,552</b>

Съгласно чл.13, ал.1 от Закона за горите е необходимо да се изработват горскостопански планове, които определят допустимия размер на ползването на горските ресурси и насоките за постигане целите на управлението на горските територии за срок 10 години.

Община Свищов притежава Лесоустройствен проект, изготвен през 2006 г. само за горите, възстановени по Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд.

В момента се изготвя горскостопански план за всички горски територии, собственост на Общината.

Съгласно предоставената в чл.181, ал.1 от Закона за горите възможност управлението на горските територии, собственост на Община Свищов е предоставено на Държавно горско стопанство – Свищов. На основание сключен договор № 94-Д-444/01.07.2014 г. и допълнителни споразумения към него, срокът е продължен до 31.12.2016 г..

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **Слаби страни и заплахи**

- липса на горскостопански план на горските територии - общинска собственост, предоставени по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ;
- 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 необработваеми земеделски земи;

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

- изготвяне на горскостопански план на всички горски територии общинска собственост;
- 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.

**ГЕНЧО ГЕНЧЕВ**  
Кмет на Община Свищов



*Настоящата Стратегия за управлението на общинската собственост на Община Свищов за мандат 2015 – 2019 година е разработена от Общинската администрация и приета от Общински съвет - Свищов по предложение на Кмета на Общината с Решение № .../.....2016 г., Прот. № .....*

# ОБЩНСКИ СЪВЕТ – СВИЦОВ

ПРЕПИС!

До.....

## РЕШЕНИЕ

№ 63

от редовно заседание на Общинския съвет,  
проведено на 28.01.2016 г., Прот. № 9

**ОТНОСНО:** Приемане на Стратегия за управление на общинската собственост в  
Община Свищов през мандат 2015-2019 година

На основание чл. 21, ал. 1, т. 12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), във връзка с чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ОС), чл. 4а, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане със собствеността на Община Свищов (НРПУРСОС) и предложение с Вх. № 272/15.01.2016 г. от Генчо Генчев – Кмет на Община Свищов, Общински съвет – Свищов,

### РЕШИ:

Приема стратегия за управление на общинската собственост в Община Свищов през мандат 2015-2019 година, съгласно Приложение № 1.

**МОТИВИ:** Стратегията за управление на общинската собственост е разработена в изпълнение разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл. 4а, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане със собствеността на Община Свищов. С нея се залагат основите и ще се осигури базата по отношение на управлението на общинската собственост през мандат 2015-2019 година.

В стратегията общинската собственост се разглежда като основен ресурс за осъществяване на социално-икономическите, културни и образователни функции на общината във всичките и аспекти. Разгледани са основните характеристики и е направен анализ на състоянието на различните видове общинска собственост. На тази основа са изведени обобщаващи заключения в две насоки – рискове и слаби страни в управлението на всеки вид собственост и от друга страна плюсове и възможности за по-нататъшното и развитие.

С приемането на стратегията ще се предостави на Община Свищов надежден инструмент за максимизиране на ползите от общинската собственост.

В залата присъстват 26 общински съветници.

Гласували “За” – 25, “Против” – 1 и “Въздържали се” – няма.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС: ...../п  
Д-р Кристиан Кирилов/

Вярно при ОбС: .....  
/Валерия Минчева/