**СТРАТЕГИЯ**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА**

**СОБСТВЕНОСТ**

**НА ОБЩИНА НИКОПОЛ**

**ЗА МАНДАТ 2019-2023 ГОДИНА**

****

***І. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ***

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност.

Oбщината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост. През 1996 г. бе приет Закона за общинската собственост, който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на кметства и на кметските наместници, се определят с наредба на общинския съвет при спазване разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

Основен принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост е, че 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.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинският съвет, който от своя страна приема настоящата стратегия за управлението на общинската собственост.

***ІІ. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА***

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2019 – 2023 година.

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 включва:**

1. Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;

2. Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;

3. Нуждите на Общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на:

**1.Идентифициране на обема собственост;**

**2. Анализ на състоянието към момента, включително:**

* **слаби страни и рискове при управлението;**
* **плюсове и възможности за развитие на потенциала.**

**3. Политики и конкретни задачи.**

***ІІІ. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ***

**1.Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост**

**Законосъобразност**

Общинският съвет, Кметът на Общината, кметовете на кметства и кметските наместници ще вземат решения в рамките правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество ще се издават на основанията и по реда предвиден в закона.

**Целесъобразност**

Решенията за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост ще се вземат по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи цели и приоритети, след взимане на становища от кметските съвети при кметствата и кметските наместничества, граждански структури и обществени дискусии.

**Приоритетност на обществения интерес**

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите приоритетно ще следят за защита на обществения интерес. Имотите и вещите общинска собственост ще се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

**Публичност**

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

**Състезателност**

Управлението и разпореждането с общинско имущество ще се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

**2.Основни цели**

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

2.2.Отношение към общинската собственост  с грижата на добър стопанин. Поддържането й в оптимален обем, структура и стремеж към ефективно управление в интерес на населението. Използване на възможностите на Закона за общинската собственост за нейното увеличаване.

2.3.Придобиването на имоти, които са необходими за реализиране на мероприятия с пряко обществено значение, свързани с подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

2.4.Ефективно и максимално използване на възможностите на общинският поземлен фонд.

**3.Основни приоритети**

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

1. Анализ на състоянието на общинската собственост, включващ установяването на:

* слаби страни и рискове при управлението;
* плюсове и възможности за развитие на потенциала.

1. Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и на

звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включваща сграден фонд и обслужващи вещи.

3.Ефективност в управлението и разпореждането с общински имоти с цел увеличаване на собствените приходи на общината.

4.Създаване на всички необходими предпоставки за прозрачност в действията на общинската администрация и общински съвет в дейността по придобиване и управление с общинско имущество.

5. Търсене на възможност за подобряване състоянието на сгради – общинска собственост.

***ІV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ***

**ІV.1. АКТУВАНЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

С влизане в сила на ЗОС от 01.06.1996 год., стартира процедура по съставяне на актове за имоти общинска собственост.

Идеята на законодателя към онзи момент, е в 6 /шест/ месечен срок да приключи процеса на актуване. Но този срок се оказва непосилен не само за общините, но и за службите от Областните администрации. Деактуването на актовете за държавна собственост е много тромава и трудоемка процедура, която се предхожда от издаване на комбинирани скици на съответните имоти, от техническите служби, и на основание налични документи се прави идентификация на имотите.

В продължение на години общините са съставяли актове за общинска собственост, след което са ги изпращали на Областния управител с искане за деактуване на акта за държавна собственост, ако има съставен такъв. Този способ се оказва неудобен, имайки предвид, че във всеки един момент Общината може да получи отказ за деактуване, след което започват съдебни спорове. Към настоящия момент законодателят е постановил първо да се деактувава акта за държавна собственост от Областен управител, след което, на основание издадена заповед за деактуване, да се съставя акт за общинска собственост.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Никопол към 31.12.2019 г. има съставени 4 608 броя акта за общинска собственост.

**След влизане в сила на Кадастрални карти и кадастрални регистри през 2019 година за 13 землища на територията на общината, следва прекатуване на имотите на основание чл.59, ал.1 от ЗОС.**

***Анализирайки процеса на актуване на общинските имоти се открояват следните:***

В процеса на актуване се открояват следните:

***Рискове и слаби страни***

* недостатъчен брой специалисти за обследване /идентификация/ на общинската

собственост и актуване , предвид влязла в сила кадастрална карта за земеделските земи и необходимост от съставяне на нови актове за общинска собственост по кадастрална карта.

* изхабени планове, по които трудно се идентифицират имотите;
* наличие на повече от 1/един/ отменени планове;

***Плюсове и възможности***

* влизане в действие на компютъризирана информационна система,
* осъществяваща директна връзка с кадастъра и имотния регистър, съгласно изискванията на ЗКИР;
* осигуряване на Общината, нови устройствени планове и кадастрални карти;

**Приоритети и задачи за постигане на целите**

**Приоритети:**

1. Да се извърши обследване на имотите и пълна идентификация на общинската собственост.

2. Да се извърши изчертаване на скици за съответните имоти.

3. Създаване на досиета и картотеки за актуваните имоти.

През изминалите години от влизане в сила на ЗОС, работата по обследване и актуване на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдела.

Приключване на актуването ще даде ясна картина за наличната общинска собственост, която пък от своя страна е предпоставка за вземане на правилни решения за управление и разпореждане. Изясняване на собствеността дава възможност за защита на Общината и при изготвяне на кадастрални карти. Една неизяснена собственост предполага загубата при евентуален спор в съдебна зала.

***ІV.2. АНАЛИЗ НА ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ***

Структурирана по вид и предназначение на имотите, общинската собственост е посочена в справки приложения както следва:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ по ред** | **Вид на имота** | **Брой**  **имоти** |
| 1. | Не застроени имоти | 206 |
| 2. | Застроени не жилищни имоти (сгради и части от сгради),  в т.ч. | 495 |
| 2.1. | Детски градини и ясли | 11 |
| 2.2. | Училища | 11 |
| 2.3. | Читалища | 11 |
| 2.4. | Сгради на кметства/част от сгради в съсобственост | 11 |
| 2.5. | Здравни заведения-сгради/части от сгради | 12 |
| 3. | Жилищни имоти | 32 |
| 4. | Гробищни паркове | 21 |
| 5. | Спортни имоти | 12 |
| 6. | Общински поземлен фонд | 2968 |
| 7. | Гори и земи от горски фонд | 143 |

**НЕЗАСТРОЕНИ И ЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ**

С влизането в сила на Закона за общинската собственост, приоритетно са отписани от актовите книги на държавните имоти и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

Незастроените поземлени имоти – общинска собственост могат да бъдат характеризирани, както следва:

- имоти с отреждания за обществено обслужване, гаражи, озеленяване, трафопост, детски площадки и други;

- имоти с учредено, но не реализирано право на строеж за индивидуално жилищно строителство;

- свободни общински терени, за които не е имало образувани поземлени имоти по предходните кадастрални планове.

Застроените поземлени имоти включват:

- имоти с учредено и реализирано право на строеж за индивидуално жилищно строителство;

- имоти с реализирано право на строеж за жилищно строителство, върху които са построени жилищни блокове както в комплексите, така и извън тях;

- имоти, върху които е построен сградния фонд на Община Никопол.

Сградният фонд на Община Никопол включва:

* сгради за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
* обществено обслужващи сгради – здравни служби, училища, детски

градини, читалища, музей;

* всички обществено значими сгради на територията на общината;
* сгради – паметници на културата;
* помещения в сгради;
* апартаменти и къщи, представляващи жилищния фонд на общината;
* други.

Застроените имоти общинска собственост се управляват, чрез предоставяне за безвъзмездно право на ползване, отдаване под наем и предоставени за управление.

Към настоящия момент Община Никопол има сключени 40 бр. договори по отношение на нежилищни имоти – общинска собственост, както следва:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Дог N** | **Дата** | **Нас. място** | **Вид обект** | **в сила до** |
| 1 | 35 | 07.03.2014 | с.Муселиево | лекарски кабинет | 31.12.2023 |
| 2 | 36 | 07.03.2014 | с.Въбел | лекарски кабинет | 31.12.2023 |
| 3 | 37 | 27.01.2017 | с.Бацова махала | офис | 26.01.2022 |
| 4 | 38 | 27.01.2017 | с.Лозица | офис | 26.01.2022 |
| 5 | 72 | 11.02.2013 | с.Драгаш войвода | офис | 31.10.2022 |
| 6 | 95 | 05.02.2019 | с.Любеново | лекарски кабинет | 31.12.2023 |
| 7 | 96 | 05.02.2019 | с.Лозица | лекарски кабинет | 31.12.2023 |
| 8 | 97 | 16.08.2016 | с.Драгаш войвода | автомат за пакетаж | 14.04.2021 |
| 9 | 102 | 11.05.2016 | с.Евлогиево | магазин | 10.05.2021 |
| 10 | 155 | 02.06.2017 | с.Новачене | офис | 31.05.2022 |
| 11 | 156 | 02.06.2017 | с.Новачене | офис | 31.05.2022 |
| 12 | 163 | 15.04.2013 | с.Драгаш войвода | помещение | 31.03.2023 |
| 13 | 167 | 18.06.2010 | с.Въбел | офис | 19.05.2020 |
| 14 | 168 | 03.06.2016 | гр.Никопол | офис | 02.06.2021 |
| 15 | 169 | 12.04.2018 | с.Новачене | помещение | 11.04.2023 |
| 16 | 196 | 01.08.2016 | гр.Никопол | рибарски магазин | 31.07.2026 |
| 17 | 197 | 13.05.2019 | с.Муселиево | лекарски кабинет | 31.05.2020 |
| 18 | 202 | 23.05.2018 | с.Санадиново |  | 22.05.2023 |
| 19 | 204 | 14.08.2017 | Любеново | офис | 13.08.2022 |
| 20 | 215 | 18.06.2018 | с.Муселиево |  | 17.06.2028 |
| 21 | 216 | 18.06.2018 | с.Бацова махала |  | 17.06.2023 |
| 22 | 217 | 18.06.2018 | гр.Никопол | терен | 17.06.2023 |
| 23 | 219 | 18.06.2018 | гр.Никопол | автомат за топли напитки | 17.06.2023 |
| 24 | 235 | 07.09.2016 | с.Санадиново |  | 06.09.2021 |
| 25 | 240 | 26.06.2018 | с.Черковица | помещение | 25.06.2023 |
| 26 | 248 | 11.07.2018 | гр.Никопол | терен | 10.07.2023 |
| 27 | 249 | 11.07.2018 | гр.Никопол | терен | 10.07.2023 |
| 28 | 250 | 20.07.2018 | с.Евлогиево | помещение | 19.07.2023 |
| 29 | 252 | 30.09.2016 | с.Новачене | помещение | 30.09.2021 |
| 30 | 258 | 15.08.2019 | с.Санадиново | автомат за пакетаж | 14.08.2024 |
| 31 | 264 | 12.12.2017 | с.Жернов | офис | 31.12.2022 |
| 32 | 266 | 13.12.2017 | с.Лозица | дворно място | 12.12.2027 |
| 33 | 266 | 30.08.2019 | гр.Никопол | терен | 29.08.2024 |
| 34 | 267 | 30.08.2019 | с.Новачене | помещение | 29.08.2024 |
| 35 | 268 | 30.08.2019 | гр.Никопол | терен | 29.08.2024 |
| 36 | 269 | 30.08.2019 | гр.Никопол | терен | 29.08.2024 |
| 37 | 270 | 30.08.2019 | гр.Никопол | терен | 29.08.2024 |
| 38 | 278 | 21.12.2017 | с.Новачене | помещение | 20.12.2022 |
| 39 | 286 | 29.10.2019 | с.Черковица | терен | 28.10.2024 |
| 40 | 323 | 27.12.2010 | с.Бацова махала | помещение | 21.12.2020 |

***Политиката на Община Никопол по отношение на незастроените и застроени имоти – общинска собственост през периода 2020 г. – 2023 г. ще бъде:***

1. Продължаване на процеса на издирване, идентификация и актуване на общински имоти.

2. Съсредоточаване на усилията върху управлението на поземлени имоти – общинска собственост.

3. Разпореждане с поземлени имот - общинска собственост ще се извършва след обстоен анализ и при доказана необходимост.

4. Увеличаване на общинската собственост чрез възможностите, предоставени от Закона за общинската собственост.

5. Използване на поземлени имоти – общинска собственост за развитие на базисната инфраструктура.

7.Осъществяване на публично-частни партньорства в имоти – общинска собственост, изискващи значителни инвестиции.

8.Изследване възможността за строителство на гаражи в УПИ-та, общинска собственост и изготвяне на разработки за учредяване право на строеж за гаражи.

9.Ускоряване процеса на изграждане на инфраструктура в квартали, където е необходимо.

***Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:***

***Рискове и слаби страни***

* остаряващ сграден фонд за нуждите на общинска администрация по кметствата и кметските наместничества;
* влошаване състоянието на сградите на закритите училища и детски градини;
* недостиг на средства за поддръжка и ремонт на сградите;
* някои от имотите – общинска собственост са в съсобствени сгради;
* проблематична поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения.

***Плюсове и възможности***

* осигуряване на средства чрез различни финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
* оптимизиране процеса на управление;
* използване на сградите на закритите училища за социални и хуманитарни

дейности, а при липсата на кандидати за тези дейности, провеждане процедура по промяна на отреждането на имота, с цел разпореждане с имота;

* Сградният фонд, при необходимост може да бъде използван при бедствени

ситуации и аварии.

***Политиката на Община Никопол по отношение на сградния фонд за нуждите на Общинска администрация – Никопол, кметствата и кметските наместничества, детски градини и училища ще бъде:***

1. Подобряване на материално-техническата база и условията на обучение чрез- използване на всички възможности за кандидатстване по проекти за външно финансиране.

2. Предприемане на мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди.

3. Анализиране на разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения, с оглед вземане на решение за разпореждане.

4. Активни действия за осигуряване на възможности за използване на някои от сградите на закритите учебни заведения за социални дейности и хуманитарни дейности, а при липса на интерес за такива, преотреждане на имотите и разпореждане с тях.

***ІV.3. АНАЛИЗ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ***

Общинският жилищен фонд включва 31 бр. жилища и е разпределен по видове с Решение от Общински съвет Никопол, както следва:

**1. ЖИЛИЩА ЗА КАРТОТЕКИРАНИ ГРАЖДАНИ – 21 БРОЯ /две свободни/**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ по ред** | **ЖИЛИЩЕН БЛОК** | **ВХОД** | **АП. №** | **ВИД** | **ПЛОЩ /КВ.М/** |
| 1 | „Венера – 1” | - | 5 | боксониера | 31.50 |
| 2 | „Венера – 1” | - | 15 | боксониера | 31.50 |
| 3 | „Никопол” | А | 7 | боксониера | 28.80 |
| 4 | „Никопол” | Г | 1 | двустаен | 62.02 |
| 5 | „Никопол” | Ж | 2 | едностаен | 62.02 |
| 6 | „Еделвайс” | А | 2 | боксониера | 30.17 |
| 7 | „Еделвайс” | А | 17 | боксониера | 30.17 |
| 8 | „Еделвайс” | Б | 15 | боксониера | 30.96 |
| 9 | „Щастливец” | А | 12 | боксониера | 30.17 |
| 10 | „Щастливец” | Б | 3 | боксониера | 30.96 |
| 11 | „Щастливец” | Б | 10 | боксониера | 30.17 |
| 12 | „Щастливец” | Б | 15 | боксониера | 30.96 |
| 13 | „Изгрев” | А | 2 | двустаен | 56.07 |
| 14 | „Изгрев” | А | 5 | двустаен | 56.07 |
| 15 | „Чайка” | А | 12 | двустаен | 58.53 |
| 16 | „Чайка” | А | 14 | двустаен | 58.53 |
| 17 | „Шишман” | Б | 4 | двустаен | 59.23 |
| 18 | „Щастливец” | А | 3 | боксониера | 30.96 |
| 19 | „Венера – 1” | - | 10 | боксониера | 31.50 |
| 20 | „Изгрев” | А | 3 | боксониера | 43.32 |
| 21 | „ГНС” | А | 2 | едностаен | 39.40 |

**2. ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА – 7 БРОЯ /две свободни/**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ по ред** | **ЖИЛИЩЕН БЛОК** | **ВХОД** | **АП. №** | **ВИД** | **ПЛОЩ КВ.М** |
| 1 | „Венера” | - | 20 | боксониера | 31.50 |
| 2 | „Венера” | - | 15 | боксониера | 31.50 |
| 3 | „Еделвайс” | Б | 3 | боксониера | 30.96 |
| 4 | „Щастливец” | Б | 11 | боксониера | 30.96 |
| 5 | „Никопол” | А | 8 | боксониера | 31.65 |
| 6 | „Никопол” | Г | 2 | едностаен | 45.17 |
| 7 | „Здравец” | А | 8 | двустаен | 72.79 |

**3.РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА – 3 БРОЯ /две свободни/**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ по ред** | **ЖИЛИЩЕН БЛОК** | **ВХОД** | **АП. №** | **ВИД** | **ПЛОЩ КВ.М** |
| 1 | „Венера” | - | 10 | боксониера | 31.50 |
| 2 | „ДЗС” | - | 11 | гарсониера | 46.04 |
| 3 | „Шишман” | А | 8 | едностаен | 45.65 |

Дейността по управлението на жилищния фонд се определя с решения на комисията по чл.11 от Наредба за условията и реда за придобиване, управление и разпореждане с общински жилища на Общински съвет – Никопол.

По действащите договори за наем на общински жилища към към м. декември 2019 г., годишния приход е в размер на 6 998,62 лв.

Състоянието на общинските апартаменти се е подобрило, тъй като по-голямата част от тях бяха санирани. На три апартамента беше направен частичен ремонт от новонастанените наематели. Общинските апартаменти са разположени в сгради със смесена собственост-частна и общинска, с преобладаващ съществен дял на частната собственост. В Общината ежегодно постъпват искания за ремонт на общи части в жилищни блокове, в които Общината е съсобственик.

***Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:***

***Рискове и слаби страни***

* ограниченият брой на общинските жилища и невъзможността на Общината

да задоволи потребностите на нуждаещите се от жилища социално слаби граждани;

* липса на средства за увеличаване на общинския жилищен фонд;
* амортизирането на общинските жилища и необходимостта от инвестиции в тях за обновяването им;
* семействата и лицата, настанени в общинския жилищен фонд, в по-голямата си част са с ниски, непостоянни доходи или без доходи, което забавя плащането на наема;

***Плюсове и възможности***

* изваждане от общинските жилища на некоректните наематели;
* да не се настаняват в общински жилища лица без доходи.

***Политиката на Община Никопол по отношение на общинския жилищен фонд през периода 2020 г. – 2023 г. ще бъде:***

1. Използване на възможностите на Закона за общинската собственост за увеличаване на общинския жилищен фонд.

2. Засилване на контрола върху наемателите за недопускане на натрупване на несъбираеми вземания по неплатени наеми.

3. Поддържане на наличния общински жилищен фонд, чрез реинвестиране на част от събраните средства от наем в съответните жилища.

4. Развитие на жилищната политика, насочена към социално слаби граждани.

***ІV.4. АНАЛИЗ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ***

Към настоящият момент Община Никопол разполага със земеделска земя – общинска собственост в размер на 71 335 дка, разпределена по землища и начин на трайно ползване, посочени в таблицата по-долу.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД ПО ЗЕМЛИЩА И НТП** | | | | | | | | | | | | | |
| **Землище** | **Ниви** | **Пасища. мери** | **Др.сел. територии** | **Гори в ЗЗ** | **Зелен.**  **култури** | **Овощни насаждения** | **Лозя** | **Трайни насаждения** | **Ливади. Използвани ливади** | **Пасища с храсти. храсти** | **Друг** | **Общо** |
|
|
|
| Никопол | 1238.198 | 2940.116 | 1150.466 | 127.387 | 0.000 | 0.000 | 272.744 | 138.539 | 42.701 | 0.000 | 166.288 | **6076.439** |
| Въбел | 800.980 | 5055.497 | 1965.797 | 1347.244 | 30.256 | 0.000 | 588.233 | 79.162 | 54.368 | 148.730 | 0.000 | **10070.267** |
| Др. войвода | 2769.833 | 2631.159 | 1982.551 | 309.148 | 107.271 | 28.031 | 24.693 | 165.867 | 341.908 | 316.826 | 136.595 | **8813.882** |
| Евлогиево | 39.019 | 1950.354 | 31.333 | 59.003 | 0.000 | 0.000 | 14.001 | 0.000 | 0.000 | 883.648 | 19.704 | **2997.062** |
| Жернов | 190.903 | 656.213 | 270.659 | 95.037 | 0.000 | 0.000 | 4.579 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | **1217.391** |
| Лозица | 163.164 | 4166.943 | 733.637 | 0.000 | 99.968 | 60.370 | 68.919 | 121.374 | 0.000 | 58.385 | 128.294 | **5601.054** |
| Любеново | 26.847 | 3197.024 | 71.985 | 120.012 | 0.000 | 5.017 | 58.404 | 0.000 | 25.037 | 1016.846 | 0.000 | **4521.172** |
| Муселиево | 233.683 | 2363.068 | 301.786 | 40.000 | 7.851 | 57.171 | 9.786 | 0.000 | 349.962 | 11.893 | 59.738 | **3434.938** |
| Черковица | 220.216 | 1218.564 | 398.208 | 0.000 | 2.104 | 125.372 | 3.479 | 0.000 | 198.110 | 5.415 | 0.000 | **2171.468** |
| Новачене | 1134.883 | 7439.371 | 236.498 | 28.223 | 0.000 | 0.000 | 99.010 | 0.000 | 105.660 | 0.000 | 87.420 | **9131.065** |
| Асеново | 431.606 | 1510.576 | 365.676 | 0.000 | 0.000 | 38.985 | 0.849 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | **2347.692** |
| Б. махала | 929.640 | 1729.250 | 209.443 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 244.113 | 0.000 | **3112.446** |
| Дебово | 91.596 | 1387.397 | 482.152 | 180.000 | 0.000 | 101.725 | 3.857 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | **2246.727** |
| Санадиново | 2217.676 | 5385.665 | 6.419 | 1232.552 | 0.000 | 63.053 | 41.946 | 5.707 | 398.272 | 176.202 | 65.483 | **9592.975** |
| **Общо за общината по НТП** | **10488.244** | **41631.197** | **8206.610** | **3538.606** | **247.450** | **479.724** | **1190.500** | **510.649** | **1516.018** | **2862.058** | **663.522** | **71334.578** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

С измененията и допълненията на ЗСПЗЗ (обн. ДВ бр. 14 от 20.02.2015 год.) разпоредбите, уреждащи отдаването под наем или аренда на пасищата, мерите и ливадите – общинска собственост са уредени в правилата за ползване на мерите и пасищата. С изменението на нормативната база е променен редът и начина по-който се отдават под наем или аренда пасищата, мерите и ливадите на собствениците или ползвателите на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ.

С изготвянето на споразумения между собственици и ползватели на земеделски земи по чл. 37в от ЗСПЗЗ за всяка стопанска година се обхвана реалното ползване на всички земеделски земи, като от 2015 година в тях бяха включени и обработваните полски пътища-общинска собственост, което даде правна възможност за сключване на договори за наем и заплащане на наем на общината.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи, дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти, при заявено искане от страна на частни собственици и ползватели, Община Никопол ще се включи в процеса.

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.

Сключените многогодишни договори, чрез търгове и конкурси, действащи към настоящия момент, са 127 броя на обща стойност 449 776,49 лв.

Предстои сключване на договорите за стопанската 2019/2020 година, за която очакваните приходи са 145 264,17 лв от имотите по чл. 37в, ал.16 и 3 679,04 по чл.37в, ал.4 от ЗСПЗЗ.

***Горски територии:***

* Предмет на одобрен и влязъл в сила горскостопански план за 2016 г. са горските територии,собственост на Община Никопол, с обща площ 1759,60 ха. От тях възстановена по реда на Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд са 474,60 ха и възстановена по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи е 1285,00 ха.
* Средната лесистост за община Никопол е 14,4%
* Площи,подлежащи на залесяване:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ЗЕМЛИЩЕ | ИДЕНТИФИКАТОР | ОТДЕЛ/ПОДОТДЕЛ | ПЛОЩ/ДКА/ | ЗАБЕЛЕЖКА |
| Черковица | 80697.91.315/част/ | 51 „у“ | 5,000 | ЛФ 2020 год. |
| Черковица | 80697.91.332 | 51“у“ | 7,400 | ЛФ 2020 год. |
| Никопол | 51723.94.13/част/ | 53 „н“ | 48,000 | ЛФ 2020 год. |
| Др.войвода | 23193.13.12 | 119 „р“ | 25,344 | пожарище |
| Др.войвода | 23193.13.13 | 119 „р“ | 51,721 | пожарище |
| Др.войвода | 23193.14.2 | 119 „у“ | 174,000 | пожарище |
| Санадиново | 65320.180.273 | 90 „щ“ | 18,394 | сечище |
|  |  | **ОБЩО ПЛОЩ:** | **329,859** |  |

***Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:***

***Рискове и слаби страни***

* не приключил процес на актуване на имотите от ОПФ;
* не достатъчен брой имоти с НТП пасища, мери и ливади в определени землища за удовлетворяване на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни;
* голям брой маломерни имоти, силно наклонени терени, разпокъсана собственост и обрасли с храстовидна и дървесна растителност, което изисква много средства и усилия за почистването им преди основните обработки;
* не достатъчна възможност за контрол на ползванията.

***Плюсове и възможности***

* субсидирането на селскостопанското производство увеличава възможността за реализиране на приходи;
* предоставяне на земи с НТП пасища, мери и ливади на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ;
* продължаване процеса на актуване на имотите от ОПФ;
* възможност за обединяване (уедряване) на земеделски земи;

***Политиката на Община Никопол по отношение на земите от общинския поземлен фонд през периода 2019 г. – 2023 г. ще бъде:***

1. Активно поведение на Общината за използване на ресурса на ОПФ за развитие на традиционни земеделски дейности, чрез предоставянето му под аренда или наем.

2. Контрол върху предоставените под наем и аренда земи от ОПФ по отношение на тяхното фактическо ползване и за целите, за които са предоставени.

3. Преглед на имотите от ОПФ и определянето на маломерни имоти, които да се предоставят под наем за срок от една година без търг или конкурс.

4. Ускоряване на процеса на актуване /и преактуване/ на имотите от ОПФ.

5. При доказан необходимост използване на земи от ОПФ за осигуряване на инфраструктурни проекти на Община Никопол.

***ІV.5.АНАЛИЗ НА ИЗВЪРШЕНИТЕ РАЗПОРЕДИТЕЛНИ СДЕЛКИ 2016-2019 год.***

Разпореждането с общинска собственост в Община Никопол се извършва след Решение на Общински съвет по реда на ЗОС и Наредбата по чл.8, ал. 2 от ЗОС.

Разпоредителните сделки извършени през периода 2016-2019 година са представени в следната таблицата:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ по ред** | **Вид на имота** | **Цена на сделката** | **Начин на разпореждане** | | |
| **Публичен търг** | **Публично оповестен конкурс** | **Решение на ОбС** |
| 1 | Застроен УПИ VIII, кв.31 с.Муселиево, заедно с построените в него сгради | 12 800.00 лв | да | - | 74/27.04.2016 г. |
| 2 | Сграда "Автоспирка" 18 кв.м. в УПИ І, кв.180 с.Дебово | 655.00 лв. или 786.00 лв с ДДС | - | да | 73/27.04.2016 г. |
| 3 | ПИ № 067019 - нива с площ 52.000 дка, с.Новачене | 46 123.45 лв | - | да | 77/27.04.2016 г. |
| 4 | Сграда "Автоспирка" с площ от 20.66 кв.м. в УПИ II, КВ.1а в с.Асеново | 1230.00 лв | да | - | 106/27.07.2016 г. |
| 5 | Обект с идентификатор № 51723.500.12.1.21 с площ от 12.90 кв.м с адрес гр.Никопол, ул."Ал.Стамболийски №1 | 3 440.00 лв | да | - | 99/29.06.2016 г. |
| 6 | Застроен УПИ II -240 в кв.1 и построена сграда с площ от 130 кв.м на един етаж в с.Бацова махала | 16 660.00 лв | да | - | 222/27.04.2017 г. |
| 7 | Сграда "Автоспирка" 8 кв.м. в кв.11а с.Новачене | 1 190.00 лв | да | - | 223/27.04.2017 г. |
| 8 | ПИ № 401037 - Ведомствен път с.Асеново | 500.00 лв | да | - | 261/26.10.2017 г. |
| 9 | Застроен ПИ 68 с площ 4 875.31 кв.м. , с.Въбел, заедно със сграда 441 кв.м. | 52 135.76 лв | да | - | 255/28.09.2017 г |
| 10 | Застроен УПИ IX-458 в кв.31 с.Муселиево, заедно със сграда с площ 120 кв.м. | 11 200.00 лв | да | - | 486/18.09.2019 г. |

Постъпленията от продажби варират през години в зависимост от пазарната стойност на обектите, търсенето и динамиката на цените на пазара на имоти.

Община Никопол не разполага с атрактивни имоти, което силно ограничава приходите от продажба на общинска собственост.

***ІV.6. АНАЛИЗ НА ПРИХОДИТЕ ОТ ПРЕДОСТАВЯНЕ ПОД НАЕМ НА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Приходи от управление и разпореждане с имоти-общинска собственост /по вид/:** | СУМА /ЛВ./ |
| 1. | Наем жилищни и нежилищни имоти |  |
|  | * жилищни | 6 998,62 |
|  | - нежилищни | 37 105,97 |
| 2. | Наем земя | 596 270,43 |
| 3. | Такса пазари | 2 077,20 |
|  | **СУМА ОБЩО:** | **642 452,22** |

От 2020 г. предоставяне на помещения за ползване на политическите партии ще бъде безвъзмездно, на основание изменения в чл. 14, ал. 4 от ЗОС.

***V. НУЖДИТЕ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ.***

Конкретните нужди от придобиването на нови имоти и способите за тяхното придобиване за всяка година ще бъдат отразени в Годишните програми за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година. Те ще бъдат съобразени с нуждите от изграждане на инфраструктурни проекти, ново строителство, проекти по оперативни програми.

Способите за придобиване на нови имоти от Общината са чрез:

- ново строителство;

- закупуване на имоти;

- безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;

- дарения

- реализиране на публично-частни партньорства ;

***VІ. РЕАЛИЗИРАНИ ОБЕКТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ПО ПРОЕКТИ И ОПЕРАТИВНИ ПРОГРАМИ ЗА ПЕРИОДА 2016 -2019 Г.***

По оперативни програми и проекти за периода 2016 г.-2019 г. бяха усвоени средства от Европейските фондове, като бяха вложени и средства на Общината за реализиране на обекти – общинска собственост, които подобриха значително общинската инфраструктура и благосъстоянието на населението.

**VІ.1 Реализирани обекти – общинска собственост по европейски програми и проекти:**

* **"Основен ремонт и реконструкция на бивша сграда "Дом на офицера" за** "Многофункционален културно-исторически експозиционен комплекс" - Никoпол", в кв.39 по регулационен план - пи с идентификатор 51723.500.563, гр.Никопол, ул.Васил Левски №51, етап 1" по проект "Красива България";
* **"Реконструкция и рехабилитация на общински път PVN 3123 - / III - 304**, Трънчовица - Новачене / - Бацова Махала - Граница общ. (Никопол - Плевен) - Славяново/ PVN 2145/" по проект: I - TEN: Improved tertiary nodes Turnu Magurele - Nikopole for sustainable development of the area in a better connection with TEN - T infrastructure", финансиран по Програма INTERREG VA Румъния - България и национално съфинансиране";

**VІ.2. Реализирани обекти – общинска собственост в областта на строителството за изграждане на нови обекти, основни и текущи ремонти на сгради и на техническа инфраструктура, чрез ежегодната си капиталовата програма към общинския бюджет.**

* **Развитие на транспортната инфраструктура -** ежегодно в програмата за

капитално строителство в бюджета на община Никопол се залагат средства и изпълняват дейности по рехабилитация на общинската пътна мрежа. Целта на изпълнение на строително-ремонтни дейности е подобряване на транспортно-експлоатационните качества и носимо способността на настилката по общинската пътна мрежа и възстановяване на компрометирани участъци на асфалтови, пътни настилки, така че да се осигури необходимата безопасност на движение и добро отводняване при тяхната експлоатация чрез т.н. превантивното и текущо поддържане.

* **Изграждане, основни и текущи ремонти на улици в населените места на**

**територията на община Никопол-**предвид дългия период на нерегулярно провеждане на ремонти по уличната мрежа на населените места, както и липсата на извършвани такива мероприятия в част от тях, е довело до много тежко техническо състоянието на настилките по улиците в населените места на територията на общината.

***VІІ. БЪДЕЩИ ПРОЕКТИ ЗА ОБЩИНСКИ ИМОТИ***

Общинската собственост е основен източник на финансови приходи, които за Община Никопол, не са достатъчни за поддръжка и ремонт на сградния фонд, пътната мрежа и инфраструктурата на общината. Ето защо е необходимо общината да търси възможности за външно финансиране по линия на различни европейски програми и проекти.

Конкретните обекти, предмет на проектиране, ще бъдат уточнени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти общинска собственост и включени в бюджетите за съответните години.

***VІІІ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ***

Пълното идентифициране на обема и анализа на състоянието на общинската собственост, е основание за взимане на управленски решения и предприемане на действия по придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

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

Разпореждането с общинско имущество, като краен резултат трябва да е съобразено с целите 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.

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 №46./29.01.2020 г. на Общински съвет-Никопол.**