

# ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ

## СТРАТЕГИЯ

**за управлението и разпореждането с общинска собственост  
за периода 2008 – 2011 г.**

### **I. ВЪВЕДЕНИЕ**

Стратегията за управление на общинската собственост в Община Търговище за периода 2008 – 2011 г. е част от стратегията за управлението на Община Търговище като цяло и е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС на базата на задълбочен анализ на състоянието по управлението и разпореждането на общинската собственост.

Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане. Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за перманентно отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди, за отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на Общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината. Общинската собственост е материална основа за местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на Общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на Общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвика по-широк интерес сред обществеността от една страна и увеличи приходите от продажби и отдаване под наем на общински недвижими имоти и вещи от друга страна.

## **II. НОРМАТИВНА ОСНОВА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обяви за юридически лица и им предостави правото да притежават своя собственост, да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.

Приетите в последствие промени в Закона за собствеността и Закона за местното самоуправление и местната администрация очертаха кръг от имоти, които следваше по силата на тези текстове да преминат в собственост на общините.

Законът за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г., регламентира режима на имотите общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските при управлението и разпореждането с тях. На същата дата влезе в сила и Закона за държавна собственост. Едновременното приемане на двата напълно симетрични закона имаше амбициозната задача окончателно да раздели двете равнопоставени по българската конституция собственост държавна и общинска. За съжаление, поради отсъствието на ясни и безспорни критерии за разграничаване на двата вида собственост прилагането им се натъкна на неочаквани трудности. Наложиха се практиката общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, чрез дългите и тромави процедури на така нареченото деактуване, които забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост. Извършените през 1999 г. промени в Закона за общинската собственост, бе положителен опит да се поправят голяма част от пропуските и слабостите на закона от редакцията му от 1996 г., но въпреки това процесът на отделяне и формиране общинската собственост продължава и до днес.

Законодателна основа за разпоредителски действия с общински недвижими имоти през изминалия период беше и ЗППДОБП и ЗПСК, по които Община Търговище реализира над 120 сделки.

Общински съвет – Търговище е приел до сега всички изискващи се от ЗОС и други закони отнасящи се до общинската собственост вътрешни нормативни актове:

- Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НПУРОИ)
- Наредба за условията и редът за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища (НУРУЖННПОЖ)
- Наредба за стопанисване, управление и разпореждане с общински земеделски земи (НСУРОЗЗ)
- Наредба за базисните цени при отдаване под наем на общинско имущество (НБЦДНОИ)
- Вътрешни правила за планиране, координиране и провеждане на процедури по концесии в Община Търговище (ВППКППКОТ)
- Наредба за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги (НОАМТЦУ) относно ползването на общинските имоти и вещи.
- Наредба за преместваемите съоръжения, Наредба за рекламната дейност

Във връзка с настъпили промени в законодателството, относно общинската собственост, така описаните наредби многократно са променяни и предстои да бъдат променяни в бъдеще.

## **III. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Конкретните правомощия на кмета на Общината, кметовете на кметства и кметски наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество законово са посочени в Закона за местно самоуправление и местна администрация (ЗМСМА) и са регламентирани в НПУРОИ, която е приета от Общински съвет – Търговище.

Съгласно разпоредбите на закона, 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.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение;
- имоти и вещи, определени със закон.

#### **Публична общинска собственост са:**

- местните пътища, улици, площи, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно, социално и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна система в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори;
- пасища и мери.

Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

#### **Частна общинска собственост са:**

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

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

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

Обектите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

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

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

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

След съставяне на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публична общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост, както и в Службата по вписванията и Регионалната агенция по ГKK.

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

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

#### **1. Обхват**

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2008 – 2011 година.

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

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони;
- имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площи, пазари и други обществени територии).

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

#### **2. Структура на стратегията**

Характерът и спецификата от отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

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

1. Идентифициране на обема собственост.
2. Анализ на състоянието към момента, включително:
  - рискове и слаби страни на управлението;
  - плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Политика и конкретни задачи

### **IV. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на община Търговище за периода 2007 – 2013 г. приет с решение на Общински съвет – Търговище.

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

- законосъобразност
- приоритетност на обществения интерес
- публичност

- целесъобразност
- състезателност при разпореждането

## 2. Основни цели

1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване условия за бизнес, култура, социално развитие, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.
2. Подобряване и модернизиране на съществуващата инфраструктура.
3. Опазване и подобряване на екологичната среда.
4. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.
5. Запазване тенденцията за устойчиво развитие на общината в условията на финансово-икономическа криза и създаване на благоприятен климат за работа с гражданите.

## V. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ.

Съгласно главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Търговище има съставени 4 162 акта за общинска собственост. Отписани след извършване на разпоредителски действия, след промяна на собствеността от публична в частна и обратно и поради други причини са 1 540 акта към 31.12.2008 г. в Община Търговище.

Има съставени и действащи към момента 2 682 бр. актове за публична и частна общинска собственост.

Структурирана по вид, предназначение и местонахождение на имотите, общинската собственост е посочена в следните таблици:

- по вид и предназначение

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени имоти	1 461
2.	Застроени нежилищни имоти	145
3.	Детски градини и ясли	34
4.	Училища	20
6.	Културни институти	12
7.	Читалища	33
8.	Спортни имоти	10
9.	Кметства	37
10.	Жилища	214
11.	Язовири	32
12.	Земеделски земи, пасища и ливади	568
13.	Гори	88
14.	Други имоти	4
	<b>ОБЩО:</b>	<b>2 682</b>

## - По населени места

№ по ред	Населено място	Брой актове
1.	гр. Търговище в т.ч. кв. „Запад” 1, 2 и 3 и Пром. зона	610
2.	кв. „Въбел”	44
3.	кв. „Бряг”	51
4.	КК „Парка – север и юг”	10
5.	с. Алваново	55
6.	с. Александрово	24
7.	с. Баячево	116
8.	с. Бистра	37
9.	с. Божурка	26
10.	с. Братово	10
11.	с. Буйново	86
12.	с. Буховци	90
13.	с. Вардун	19
14.	с. Васил Левски	31
15.	с. Голямо Ново	21
16.	с. Голямо Соколово	36
17.	с. Горна Кабда	4
18.	с. Давидово	64
19.	с. Драгановец	36
20.	с. Дралфа	69
21.	с. Дългач	39
22.	с. Здравец	98
23.	с. Копрец	58
24.	с. Кошничари	33
25.	с. Кралево	49
26.	с. Кръшно	50
27.	с. Лиляк	27
28.	с. Ловец	32
29.	с. Макариополско	35
30.	с. Маково	61
31.	с. Миладиновци	32
32.	с. Мировец	58
33.	с. Момино	4
34.	с. Надарево	75
35.	с. Овчарово	13
36.	с. Осен	22
37.	с. Острец	31
38.	с. Пайдушко	13
39.	с. Певец	24
40.	с. Подгорица	29
41.	с. Преселец	13
42.	с. Пресиян	13
43.	с. Пресяк	96
44.	с. Пробуда	15
45.	с. Пролаз	24
46.	с. Разбойна	55

47.	с. Ралица	40
48.	с. Росина	38
49.	с. Руец	26
50.	с. Стража	18
51.	с. Съединение	25
52.	с. Твърдинци	37
53.	с. Търновца	31
54.	с. Цветница	6
55.	с. Черковна	13
<b>ВСИЧКО:</b>		<b>2 682</b>

С влизане в сила на ЗОС на 01.01.1996 г. стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който е непрестанен процес и продължава и в момента.

През изминалите 12 години от влизане в сила на ЗОС работата по пълната идентификация на общинската собственост е извършена с наличните възможности на отдел „Общинската собственост” с помощта на дирекция „АТСУ” и отдел „Земеделие и гори”.

Считаме, че основната част от идентификацията на общинските имоти и съответно тяхното актуване е приключило. Основен проблем при тази дейност се явява липсата на архивна информация за някои населени места, поради тяхното местене в годините към селищни системи, общини, окръзи, области и много остарелите планове на населени места, като значителна част – 16 бр. населени места или 29 % са от периода 1927 – 1935 г.

Ускореното икономическо развитие на гр. Търговище през последните няколко години, подобряването на инвестиционния климат и разрастване на строителството, увеличи интереса към някои крайградски зони, включващи земеделски земи без устройствен режим. Действащият в момента общ устройствен план на гр. Търговище е от 1996 г., когато е актуализиран.

През изтеклите 12 години, голяма част от плана е вече реализиран – комуникации, жилищни зони, обществени терени. В града влезе първокласен инвеститор – „Тракия Глас България” ЕАД; „Кока Кола Хеленик Ботълинг Къмпани България” АД и други. Появи се необходимостта от включване в регулационни граници на нови територии, както с производствено-обслужващ характер, така и терени за спортни и рекреационни нужди.

Необходимо е възлагане изработване на ново частично изменение на ОУП, в рамките на урбанизираната територия на гр. Търговище, с оглед включване в строителни граници на нови допълнителни територии, както и създаване на устройствен режим на прилежащи към града терени за облекчен режим на промяна на тяхното предназначение, с оглед застрояване.

Във връзка с гореизложеното, през 2009 г. е необходимо да се възложи изработване на планово задание за проектиране, което да се обсъди и приеме от Общинския съвет. Общата територия, която предлагаме да се включи в строителни граници е около 1 100 дка. Те се намират основно около западния обход на града, прилежащи от двете страни; около главния път, свързващ кв. Вълбел с града; в промишлената зона; югозападно от „Кока Кола Хеленик Ботълинг Къмпани България” АД; до гробищния парк (за разширение).

След приемане на плановете задание, до края на 2009 г. реално може да се започне процедура по възлагане на проекта.

Във връзка с всичко това предстои възлагане изработване на Подробни устройствени планове на квартали, в регулационни граници – без планове.

1. ПУП за имоти 139, 141, 142, 143, 144, 145, 148, 149, 150 по кадастралния план (кв. „Запад 2”) – гр. Търговище – 95 дка.

2. ПУП за УПИ XI, кв. 178 – гр. Търговище – 48 дка – западно от тренировъчното игрище.

3. ПУП за кадастрален район 514 (кв. Калково) – гр. Търговище – 387 дка.

4. ПУП за разширение гробищен парк.

### 1. Незастроени поземлени имоти

Към края на 2008 г. в Община Търговище има съставени 1 461 бр. акта на незастроени имоти. От тях една част около 5 % представляват поземлени имоти отредени за озеленяване и те са публична общинската собственост.

Голяма част от незастроените имоти отредени за производствено-складова и обслужваща дейност бяха предмет на прехвърлителни сделки в резултат на действия на приватизационните закони и от този вид имоти към момента има незначителен брой.

Основната част от незастроените имоти са с площ от 400 до 1 300 кв.м. Те са жилищни имоти с отстъпено право на строеж за периода 1960 – 1986 г.

По населени места, за които има достоверна архивна информация, жилищните имоти с отстъпено право на строеж са, както следва:

№ по ред	Населено място	Брой имоти	Площ кв.м.	Неидентифицирани с ОПС
1.	с. Алваново	28	38 918	20
2.	с. Баячево	12	11 225	2
3.	с. Бистра	14	15 721	1
4.	с. Буховци	55	58 239	6
5.	с. Божурка	8	9 475	8
6.	с. Голямо Соколово	14	15 807	12
7.	с. Давидово	29	31 111	23
8.	с. Кралево	19	20 915	19
9.	с. Лиляк	14	13 250	10
10.	с. Надарево	6	5 325	3
11.	с. Пресяк	61	93 990	54
	<b>ВСИЧКО:</b>	<b>260</b>	<b>313 976</b>	<b>163</b>

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните рискове и слаби страни:

- неприключил и бавен процес на идентификация на имотите
- липса на актуална към настоящият период технологична информация, поради много стари и неактуални ЗРП по населени места
- риск от грешни в стратегически план решения, поради посочените по-горе страни
- липса на законова практика за отнемане в полза на Общината ония поземлени имоти, в които отстъпеното право на строеж не е реализирано за срок от 5 години.

## ПЛЮСОВЕ И ВЪЗМОЖНОСТИ

- Солиден резерв за приход на средства от продажба на тези имоти на собствениците на построените в тях сгради.

- Повишен инвестиционен интерес към незастроени терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи при реални цени на имотите и осигуряване на нови инвестиции.

Заверката на молбите – декларации на жители на общината от служители на отдел „ОС“ допринася значително за идентификацията и актуване на поземлените имоти.

Направеният анализ предполага реализиране на следните

### ПОЛИТИКА И ЗАДАЧИ

- Да се ускори процесът на идентификация на общинските терени.

- Да стартира процес за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на ЗРП.

- Да продължат постъпките пред областна администрация за деактуване на имоти, които по Закон са общинска собственост.

- Да започне подобряване на техническата част, чрез преработка на ЗРП по населени места.

- Да се утвърди практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени.

- Да се извършват разпоредителски действия с поземлени имоти със собствениците на сгради с отстъпено право на строеж.

- Да се актуализира градоустройствения план на гр. Търговище и да се включат нови терени в регулация.

- Да се утвърди практика за премахване от незастроените поземлени имоти наличните незаконно поставени гаражи, фургони, павилиони, бараки и др.

## 2. Застроени нежилищни имоти

С влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия (в последствие и ЗПСК) много застроени имоти (търговски обекти, складови обекти и др.) станаха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури приходи в общинския бюджет, които бяха основа на капиталови разходи за важни инфраструктурни обекти.

Към настоящия момент Община Търговище е собственик и от части съсобственик на сгради (нежилищни имоти) на брой 145, част от които – 22 на брой представляват – бивши училища и детски градини.

За всички посочени по-горе застроени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Общината използва по два начина сградния фонд на този вид собственост, а именно:

- чрез безвъзмездното им предоставяне за ползване с нестопанска цел на обществени сдружения и организации – 17 бр. обекти

- отдаване под наем, както следва:

№ по ред	Наименование	Брой	№ по ред	Наименование	Брой
1.	Търговия и услуги	24	6.	Ателиета	15
2.	Производство	8	7.	Политически партии	8
3.	Складове	5	8.	НПО	3
4.	Офиси	6	9.	Синдикални организации	1
5.	Гаражи	1	10.	Лекари	37
				<b>ВСИЧКО:</b>	<b>118</b>

Приходите от отдаване под наем на застроени нежилищни имоти като относителна сума се запазват, но само за един месец – август дванадесет броя договори за наем на търговски обекти и офиси бяха прекратени по искане на наемателите, поради новите завишени наемни цени. Поради тази причина през следващите месеци при проведени търгове за отдаване под наем на общински недвижими имоти се наблюдава отлив от желаещи представители на дребния и средния бизнес да наемат общински обекти.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. Вследствие на неизползването им, те започват да се рушат. Няма инвеститорски интерес към тези имоти, а може да се счита от друга страна нецелесъобразна на този етап да бъде тяхната продажба по две основни причини:

- училищните сгради са с големи прилежащи терени (дворове) и са разположени в централната част на населените места;
- в перспектива може да възникне необходимост от някои от тези учебни заведения за обществени нужди.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните

### **РИСКОВЕ И СЛАБИ СТРАНИ**

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
  - част от имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
  - наличие на имоти, към които вече липсва интерес за наемане и ползване;
  - очаква се поради финансовата криза отлив на наематели и намаляване на приходите от наем;
- Недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.

### **ПЛЮСОВЕ И ВЪЗМОЖНОСТИ**

- Възможност за увеличаване на този вид сграден фонд чрез ПЧП при застрояване и чрез замени на терени чрез ново строителство върху тях.
- Оптимизиране на управленческия процес и най-вече той да бъде съобразен със задаващата се криза и възможностите на дребния и средния бизнес.
- Прекратяване 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 сградния фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **ПОЛИТИКА И ЗАДАЧИ**

- Да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за технически паспорти на строежите
- Да се извършват периодично финансово-икономически анализи на разходите по поддръжката на сградите и очакваните приходи с оглед вземане решение за разпореждане.
- Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите.
- Да се преобразуват от публична в частна общинска собственост сгради престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел намаляване разходите по задължителното им застраховане и с цел самоиздръжка от дългосрочното им отдаване под наем.

- Ежегодно с капиталовата програма да се определят обектите в селата и тяхното финансиране в изпълнение на изискванията на чл. 8, ал. 5 от ЗОС.

- Осъществяване на замени на терени срещу части от новопостроени сгради с обществено обслужващо предназначение.

### 3. Земеделски земи

След влизането в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) през 1992 г. за продължителен период от време на Община Търговище бяха възстановени 14 921,875 дка общински и училищни земеделски земи (ниви), ливади, мери и трайни насаждения, за които са съставени 656 бр. актове за общинска собственост, от които 568 частна общинска собственост и 88 за гори – публична общинска собственост.

Структурата на този вид имоти е следната:

№ по ред	Видове имоти	Мярка/дка
I.	<b>Общински земеделски земи</b>	10 426,420
1.	Ниви	7 755,406
2.	Ливади	483,869
3.	Трайни насаждения	447,703
4.	Мери (частна общинска собственост)	1 617,351
5.	Храсти	10,907
6.	Гори в земеделски земи	49,220
7.	Пустеещи, необработваеми земи	24,257
8.	Други територии	37,702
II.	<b>Училищни земеделски земи</b>	4 495,455
1.	Ниви	4 058,806
2.	Ливади	114,929
3.	Трайни насаждения	277,032
4.	Мери (частна общинска собственост)	24,581
5.	Други територии	20,107

В цялата си частност обработваемите земеделски земи се отдават под наем или аренда, чрез публично оповестени търгове.

Общо действащите в момента договори за наем на общински и училищни земеделски земи са 115 за 5 585,605 дка. От тях през 2007 – 2008 стопанска година са сключени 57 договора за 1 494,819 дка. Приходите от договорите за наем на земеделска земя са 123 764 лв.

Под аренда са отдадени общо 1 731,866 дка, за които са сключени 26 договора, от които 12 договора за 602,150 дка през стопанската 2007 – 2008 г.

В края на стопанската 2007 – 2008 г. и в началото на стопанската 2008 – 2009 г. се наблюдава тенденция за завишаване интереса към наемането на земеделските земи, което е свързано с влизането на страната ни в ЕС и подпомагането на ползвателите на земеделски земи по различни схеми. Все повече се отличават крупните арендатори, които кандидатстват за наемане и особено за арендуване на общински земеделски земи, тъй като те кандидатстват за подпомагане с по-мощни проекти. Само през месеците октомври и ноември на 2008 г. са сключени 35 договора за наем за 1 973,865 дка и 6 договора за аренда за 372,303 дка земеделска земя.

През 2008 г. са сключени 1 159 договора за мери и пасища с физически и юридически лица отглеждащи животни. Към момента от тях са събрани 49 056 лв. приходи. Продължава събирането на неплатените в срок такси.

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ са останали след възстановяване на правата на собствениците. Една част от тях са актувани и се стопанисват и управляват от Общината. Продължава тяхната идентификация. На този етап се води съдебно дело за тях, което е с неизвестна продължителност.

Продължава работата в Общината по земеделските земи, раздадени по постановление или т.н. параграф 4. В основни линии са уточнени правоимащите. В някои местности и села е започнало заплащането на имотите, в други сега се разработват планове, а в някои няма и такива.

Състоянието на земите, раздадени по постановление преди 1989 г. е видно от следната таблица:

№ по ред	Населени места (местности)	Брой правоимащи	Заплатени имоти	Степен на готовност
1.	местност „Чокия”	190	-	няма план
2.	м. „Серсема”	170	-	етап на разработка на план
3.	м. „Юкия”	27	-	няма план
4.	м. „Кованлък 1”	566	450	
5.	м. „Кованлък 2”	8	-	етап на разработка на план
6.	м. „Кованлък 3”	45	-	няма план
7.	м. „Кованлък 2”	9	-	няма план
8.	м. „Драка – IX ч”	20	-	няма план
9.	м. „Драка – им.”		-	
	№ 150, 174, 176, 181	846	-	678 без план
10.	с. Разбойна 104	-		етап на разработка на план
11.	с. Руец	5	1	
12.	с. Кралево	9	7	
13.	с. Здравец	11	2	
14.	с. Стража	56	25	
	<b>ВСИЧКО:</b>	<b>2 013</b>	<b>485</b>	

От регистрираните 2 013 правоимащи на земи раздадени по постановление, 485 (24,1 %) са заплатили имотите си. За 1 360 имота няма план или се разработва такъв на определен етап.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **РИСКОВЕ И СЛАБОСТИ**

- неприключил процес на идентификация и актуване;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи, пасища, мери, земи по постановление;
- наличие на неизползвани пустеещи земи (24,257 дка) и други като храсти и друг вид територия, която не се използва пълноценно.

#### **ПЛЮСОВЕ И ВЪЗМОЖНОСТИ**

- с влизане в ЕС и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността от по-ефективно използване и реализиране на приходи;

- актуване на нови имоти и най-вече на тези по чл. 19 от ЗСПЗЗ и останалите без собственици по параграф 4;

- възможност за промяна на предназначението на лошокачествените земеделски земи в близост до населени места и индустриални зони и включването им в урбанизирана територия.

Направеният анализ предполага реализиране на следните

#### **ПОЛИТИКА И ЗАДАЧИ**

- Да се продължи процесът на пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земеделските земи.

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

- Да продължи процесът на съставяне и одобряване на плановете на земите по параграф 4.

- Да продължи работата, произтичаща от изискванията на чл. 19 от ЗСПЗЗ.

- Изготвяне на нова наредба за стопанисване, управление и разпореждане с общински земеделски земи.

- Учредяване на право на ползване на общински земеделски земи на пчелари и ловно-рибарски сдружения.

- Предоставяне на животновъди на общински мери и пасища и кандидатстване за европейски и директни плащания по СЕП, съгласно реда и изискванията на ЗИДЗСПЗЗ.

#### **4. Жилищни имоти**

На територията на община Търговище има 214 общински жилища, които се ползват като такива и са отдадени под наем. За всички жилища са съставени АОС.

Разположението на жилищата по населени места е дадено на следната таблица:

№ по ред		Брой жилища		
		Апартаменти	Къщи	Всичко
1.	гр. Търговище	38	75	113
2.	кв. „Запад 1”	12	-	12
3.	кв. „Запад 2”	33	-	33
4.	кв. „Запад 3”	21	-	21
5.	с. Дралфа	6	1	7
6.	с. Макариополско	12	4	16
7.	с. Подгорица	-	4	4
8.	с. Голямо Соколово	-	3	3
9.	с. Бистра	-	1	1
10.	с. Пробуда	-	1	1
11.	с. Преселец	-	1	1
12.	с. Давидово	-	1	1
13.	с. Буйново	-	1	1
	<b>ВСИЧКО:</b>	<b>122</b>	<b>92</b>	<b>214</b>

Жилищният фонд е много амортизиран. Всички апартаменти са построени преди 1990 г., като голяма част от тях са построени около 1975 – 1982 г. Общината през последните години не е строила нови жилища с изключение на къщите за засегнатите от наводнението, а е придобила стари в с. Макариополско, прехвърлени от Военно-жилищния фонд – 11 бр. през 2006 г. и две през 2008 г. след замяна с право на строеж.

Къщите също са много стари. В повечето случаи те са отчуждавани до 1990 г. Намеренията, за които са отчуждени не са били реализирани и сега част от тях нямат траен градоустройствен статут и се ползват за настаняване на крайно нуждаещи се като наематели.

Съгласно чл. 2, ал. 1 от НУРУЖНННПДЖ жилищата в община Търговище са разпределени, както следва:

№		гр. Търговище			Селата			Всичко
		апарт.	къщи	всичко	апарт.	къщи	всичко	
1.	Жилища за отдаване под наем (чл. 2, ал. 1, т. 1 от Наредбата)	12	9	21	8	3	11	32
2.	Жилища за продаване (чл. 2, ал. 1, т. 2 от Наредбата)	70	2	72	10	4	14	86
3.	Ведомствени жилища (чл. 2, ал. 1, т. 3 от Наредбата)	3	-	3	-	-	-	3
4.	Резервни жилища (чл. 2, ал. 1, т. 4 от Наредбата)	19	63	82	-	11	11	93
	<b>ВСИЧКО:</b>	<b>104</b>	<b>74</b>	<b>178</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>36</b>	<b>214</b>

С Решение № 5/26.06.2008 г. на Общински съвет – Търговище бяха приети изменения на НУРУЖНННПДЖ, произтичащи от промени в ЗОС.

Целият жилищен фонд е предоставен за управление на общинска фирма „Охрана, паркинги и терени – Търговище” ЕООД, която събира наемите и стопанисва фонда.

Нужно е да продължи събарянето на амортизираните и без траен градоустройствен статут къщи, разчистването на терените и реализиране на мероприятията по ПУП на гр. Търговище.

Към 20.12.2008 г. са картотекирани – 1 233 нуждаещи се жилища:

- в IV група – 516 – живущи в условията на свободно договаряне

- в V група – 717 – живущи при свои близки.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните

#### **РИСКОВЕ И СЛАБИ СТРАНИ**

- значителен процент остарял сграден фонд
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции
- нарастване от необходимост на средства за основен ремонт на жилищния фонд
- продължаващи наемни отношения с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване в големи жилища, но поради липса на малки не могат да бъдат пренастанени

#### **ПЛЮСОВЕ И ВЪЗМОЖНОСТИ**

- увеличаване на общинските жилища чрез извършване на замени срещу терени и право на строеж и участие в проекти по ОП „Ритмично развитие 2007 – 2013 г.”

- насочване на част от постъпленията от наеми за ремонт на съществуващия жилищен фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

#### **ПОЛИТИКА И ЗАДАЧИ**

- да се увеличава жилищният фонд чрез извършване на замени на терени и отстъпено право на строеж срещу жилища

- участие в проект по ОП „Регионално развитие 2007 – 2013 г.” и други проекти

- създаване на ОП по реда на чл. 53 и 54 от ЗОС с цел подобряване на управлението на жилищния фонд

- събаряне на амортизираният, без траен градоустройствен статут жилищен фонд и реализиране предвижданията съгласно ПУП на гр. Търговище.

#### **5. Концесии**

Съгласно възможностите на законодателството и реалната обстановка в момента в общината има един действащ договор за концесия – на Минерален извор сондаж „Р-77Х”.

Срокът на концесията е 25 години.

#### **РИСКОВЕ И СЛАБИ СТРАНИ**

- ограничаване законодателно възможностите на общините да прилагат Закона за концесиите

- ограничаване приложното поле на възможностите за публично частното партньорство с бизнеса

#### **ПЛАНОВЕ И ВЪЗМОЖНОСТИ**

- използване възможностите на ПУП на града и селата, както и на останалата територия и разкриване на процедури за концесии.

#### **ПОЛИТИКА И ЗАДАЧИ**

- да се увеличават обектите за концесии.

Стратегията е приета с Решение № ..... по Протокол № ...../ .....  
2009 г. на Общински съвет – Търговище.