

ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ

СТРАТЕГИЯ

**за управлението и разпореждането с общинска собственост
за периода 2012 – 2015 г.**

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост в Община Търговище за периода 2012 – 2015 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 на общинската собственост и разпореждането с нея.

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 съветници 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. и през следващите години 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, площади, 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, площади 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 2012 – 2015 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, площади, 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 модернизирание 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 и бизнеса.

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

Съгласно главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Търговище към 31.12.2011 г. са съставени 4 791 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 1 495 акта. Действащи актове за публична и частна общинска собственост са 3 296 бр.

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.	Детски градини и ясли	37
2.	Училища	18
3.	Културни институти	12
4.	Читалища	36
5.	Спортни имоти	10
6.	Кметства	37
7.	Жилища	215
8.	Язовири	22
9.	Земеделски земи, пасища, ливади и храсти	638
10.	Гори	88
11.	Имоти по § 4	203
12.	Почивна база	1
13.	Други имоти – застроени и незастроени	1 979
	ОБЩО:	3 296

- По населени места

№ по ред	Населено място	Брой актове
1.	гр. Търговище в т.ч. кв. „Запад” 1, 2 и 3 и Пром. зона	1 044
2.	кв. „Въбел”	44
3.	кв. „Бряг”	51
4.	КК „Парка – север и юг”	9
5.	с. Алваново	51
6.	с. Александрово	20
7.	с. Баячево	118
8.	с. Бистра	47
9.	с. Божурка	25
10.	с. Братово	11
11.	с. Буйново	90
12.	с. Буховци	91
13.	с. Вардун	36
14.	с. Васил Левски	25
15.	с. Голямо Ново	26
16.	с. Голямо Соколово	72

17.	с. Горна Кабда	4
18.	с. Давидово	71
19.	с. Драгановец	38
20.	с. Дралфа	64
21.	с. Дългач	38
22.	с. Здравец	101
23.	с. Копрец	59
24.	с. Кошничари	32
25.	с. Кралево	62
26.	с. Кръшно	49
27.	с. Лиляк	22
28.	с. Ловец	22
29.	с. Макариополско	48
30.	с. Маково	68
31.	с. Миладиновци	32
32.	с. Мировец	56
33.	с. Момино	25
34.	с. Надарево	75
35.	с. Овчарово	11
36.	с. Осен	28
37.	с. Острец	31
38.	с. Пайдушко	14
39.	с. Певец	25
40.	с. Подгорица	28
41.	с. Преселец	12
42.	с. Пресиян	15
43.	с. Пресяк	96
44.	с. Пробуда	17
45.	с. Пролаз	25
46.	с. Разбойна	54
47.	с. Ралица	41
48.	с. Росина	41
49.	с. Руец	26
50.	с. Стража	39
51.	с. Съединение	79
52.	с. Твърдинци	36
53.	с. Търновца	31
54.	с. Цветница	6
55.	с. Черковна	14
56.	гр. Балчик	1
	ВСИЧКО:	3 296

С влизане в сила на ЗОС през 1996 г. стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който е непрестанен процес и продължава и в момента.

През изминалите 15 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 големият брой населени места – 52 и наличие на още 8 броя квартали и обособени зони,

както и 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. планове на населени места или 29 % са от периода 1927 – 1935 г.

От есента на 2005 г. за гр. Търговище, кварталите и с. Разбойна действа кадастрална карта. Във връзка с изменение на чл. 59, ал. 1 от ЗОС през 2011 г. започна съставянето на нови актове на общинска собственост за недвижимите имоти съгласно кадастралната карта. В процеса на работата възникнаха много проблеми поради това, че имотите, предвидени по регулационния и застроителен план на града и останалите населени места като общински не са отразени в кадастралната карта или не са регистрирани в кадастралния регистър. Част от имотите се водят собственост на други физически и юридически лица, което налага процедура по доказване собствеността им, а това по Закона за кадастъра отнема много време. В много от сградите не са отбелязани обособените обекти (имоти). Липсва квадратура, етажност и много имоти са с объркано наименование. От Дирекция „ТСУиА” се извършват съответните процедури по изменение на кадастралната карта. Поради големия брой на имотите върху, които трябва да се отразят съответните промени, съставянето на актове за общинска собственост ще продължи и през 2012 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 15 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.

През 2011 г. е започната процедура по възлагане на изработване на интегрален план за градско възстановяване и развитие на гр. Търговище. Планира се същият да бъде готов през 2013 г. По предвижданията на плана ще бъде преценена необходимостта от изменение на ОУП на гр. Търговище.

Във връзка с всичко това предстои и 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 и тези в района на бившето военно окръжие и казармите с площ 216 дка.

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

1. Незастроени поземлени имоти

Към края на 2011 г. около 1/3 от актуваните имоти в Община Търговище са незастроени. От тях една малка част представляват поземлени имоти отредени за озеленяване и те са с по-особен статут, тъй като 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 330 до 2 000 кв.м. Те са жилищни имоти с отстъпено право на строеж за периода 1958 – 1987 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.	В т.ч. неидентифицирани с ОПС
1.	с. Алваново	27	38 748	20
2.	с. Баячево	12	11 225	2
3.	с. Бистра	12	11 906	1
4.	с. Буховци	55	58 239	6
5.	с. Божурка	7	8 590	7
6.	с. Голямо Соколово	16	18 707	13
7.	с. Давидово	50	48 236	32
8.	с. Здравец	47	46 757	30
9.	с. Кралево	19	20 915	19
10.	с. Лиляк	13	12 210	10
11.	с. Надарево	37	38 595	12
12.	с. Пресяк	61	93 990	54
13.	с. Разбойна	31	25 175	3
	ВСИЧКО:	387	433 273	209

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.

ПЛУСОВЕ 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 във всички населени места, в т.ч. съвместно с Териториална агенция по ГKK за имотите в гр. Търговище, кварталите и с. Разбойна.

- 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 142, част от които – 19 на брой представляват – бивши училища, детски градини, здравни служби и др.

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

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

- чрез безвъзмездното им предоставяне за ползване с нестопанска цел на обществени сдружения и организации – 26 бр. обекти

- учредяване безвъзмездно право на управление – 2 бр. обекти

- отдаване под наем, както следва:

№ по ред	Наименование	Брой	№ по ред	Наименование	Брой
1.	Търговия и услуги	19	6.	Ателиета	13
2.	Производство	4	7.	Политически партии	8
3.	Складове	3	8.	НПО	1
4.	Офиси	4	9.	Синдикални организации	1
5.	Гаражи	1	10.	Лекари	28
				ВСИЧКО:	82

Приходите от отдаване под наем на застроени нежилищни имоти през последните две-три години намаляват. Наблюдава се отлив от желаещи представители на средния и дребния бизнес да наемат общински обекти. Това се обяснява със съществуващата финансово-икономическа криза.

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.

Съществен проблем се явява и съществуващото законодателство, а именно: чл. 39, ал. 3 от ЗУТ ни задължава да искаме разрешение от Министерството на образованието, младежта и науката за промяна предназначението на този вид имоти, което на този етап ни се отказва.

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.

- Провеждане на политика за получаване безвъзмездно в собственост от Държавата на ненужни недвижими имоти, като бивше военно поделение, бивше летище и др. с цел адаптирането им към социалната политика в общината и създаване условия за подпомагане на предприемачеството и бизнеса.

- Отправяне искане по съответния ред за премахване (промяна) на чл. 39, ал. 3 от ЗУТ.

3. Земеделски земи

След предаването на земите по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, започнахме по-активното им актуване като общинска собственост, въпреки затрудненията, които срещаме при получаване на документите от Общинска служба по земеделие. До момента структурата на общинския поземлен фонд е следната:

№ по ред	Начин на трайно ползване	Мярка - дка
I.	Общински земеделски земи	13 139,010
1.	Ниви	10 096,840
2.	Ливади	479,544
3.	Трайни насаждения	532,717
4.	Храсти	409,925
5.	Мери и пасища (частна общинска собственост)	1 408,335
6.	Други селскостопански територии	211,646
II.	Училищни земеделски земи	2 709,357
1.	Ниви	2 057,210
2.	Ливади	567,557
3.	Трайни насаждения	54,365
4.	Мери и пасища	24,568
5.	Други селскостопански територии	5,657
ОБЩО	ВСИЧКИ ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ	15 848,364

Всички земеделски земи се предлагат на публично оповестени търгове за наемане или арендуване.

Общо действащите в момента договори са 279 за 9043,230 дка. От тях 129 броя за 5908,262 дка са за наем, 39 броя за 2427,751 дка за аренда, 1 брой за 6,728 дка за предоставено право на ползване и 110 броя за 707,217 дка са за оземляване на безимотни и малоимотни граждани.

През стопанската 2010-2011г. се наблюдава изключителен интерес към земеделските земи. На есенния търг за наемане на земи от стопанската 2011-2012 г. бяха представени 59 предложения за участие. Наети бяха много земи, които дълго време не са обработвани, а за някои от добре разработените, достигнатите на търговете цени превишиха няколко пъти началните.

През 2011 г. са сключени 862 договора физически и юридически лица за ползване на общински мери и пасища. От тях са събрани такси в размер на 31 685,13 лв. Продължава събирането на неплатените в срок такси.

През 2011 г. са продадени 11 бр. земеделски имоти с обща площ 106,829 дка на обща сума от 94 886 лева.

Продължава работата в Общината по земеделските земи, раздадени по постановление или т.н. параграф 4. Извършените дейности към 31.12.2011 г. и предстоящите да се извършат в тази насока са, както следва:

I. В „Кованлъка”

1. Влезли в сила планове за два кадастрални района – намират се около „Момина чешма” и по-точно от „Танкодрума” на запад до „Парка” и един кадастрален район под язовирната стена, с общо 763 бр. имоти, от които:

- узаконени по изискванията на § 4 – 456 бр.
- НА и решения на Общинска служба „Земеделие и гори” – 52 бр.
- издадени актове за общинска собственост – 255 бр., чрез търгове са продадени

85 бр. имоти.

Процедурата за узаконяване по силата на § 4 е **приключила и планът е приложен.**

2. Предстои възлагане и изготвяне на план за останалата част от м. „Кованлъка” – около 30 дка. Този кадастрален район се намира вляво от „Момина чешма”, на север от пътя, който води към опашката на яз. „Поляница”. Заявления за узаконяване са подали 50 ползватели на земеделски земи в този район.

II. с. Стража

1. Влезли в сила планове за два масива с общ брой имоти 151, от които:

- узаконени по изискванията на § 4 – 26 бр.
- за издаване на актове за общинска собственост – 57 бр., от които 30 бр. са

издадени.

Процедурата за узаконяване по силата на § 4 е **приключила и планът е приложен.**

III. с. Кралево

1. Влязъл в сила план с брой имоти 64, от които:

- узаконени по изискванията на § 4 – 8 бр.
- за издаване на актове за общинска собственост – 57 бр.

Процедурата за узаконяване по силата на § 4 е **приключила и планът е приложен.**

IV. с. Здравец

1. Влязъл в сила план с брой имоти 16, от които:

- узаконени по изискванията на § 4 – 8 бр.
- за издаване на актове за общинска собственост – 15 бр.

Процедурата за узаконяване по силата на § 4 е **приключила и планът е приложен.**

V. с. Руец

1. Влязъл в сила план с брой имоти 104, от които:

- узаконени по изискванията на § 4 – 1 бр.
- за издаване на актове за общинска собственост – 103 бр.

Процедурата за узаконяване по силата на § 4 е **приключила и планът е приложен.**

VI. м. „Драка”

1. Влязъл в сила план с брой имоти 1 032, от които:

- узаконени по изискванията на § 4 – 335 бр.
- НА и решения на Общинска служба „Земеделие и гори” – 73 бр.
- издадени актове за общинска собственост – 255 бр., чрез търгове са продадени

85 бр. имоти.

Процедурата за узаконяване по силата на § 4 е **приключила.**

2. Предстои възлагане и изготвяне на план за останалата част от м. „Драка” – източната част на масива (от пътя срещу „Момина чешма” – до обиколното шосе край града) – имоти с ползватели – 550 бр.

3. Предстои възлагане и изготвяне на план за м. „Драка” (срещу Завода за безалкохолни напитки) – имоти с ползватели – 24 бр.

VII. м. „Серсема”

1. Влязъл в сила план за западната част на м. „Серсема” – 313 бр. имоти

- узаконени по изискванията на § 4 – 40 бр.

- НА и решения на Общинска служба „Земеделие и гори” – 80 бр.

Процедурата за узаконяване по силата на § 4 е **приключила**.

2. Предстои възлагане и изготвяне на план за останалата част от м. „Серсема”, а именно западната половина на масива (над „Борово око” и стадиона) – общия брой парцели ще е ясен когато се изготви плана, ползватели – 50 бр.

VIII. с. Разбойна

1. Влязъл в сила план за 4 масива, с общ брой имоти – 153 бр.

- узаконени по изискванията на § 4 – 64 бр.

- НА и решения на Общинска служба „Земеделие и гори” – 3 бр.

Процедурата за узаконяване по силата на § 4 е **приключила**.

IX. кв. „Бряг”

1. Влязъл в сила план с брой имоти – 300, от които 204 ивота с ползватели – платени 85 ивота.

X. м. Юкя”

1. Предстои възлагане и изготвяне на план – имоти с ползватели – 38 бр., общия брой имоти ще бъде уточнен след изготвяне на плана.

XI. м. „Чокя”

1. Предстои възлагане и изготвяне на план – имоти с ползватели – 185 бр., общия брой имоти ще бъде уточнен, след изготвяне на плана.

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 все още неизползвани пустеещи земи и други като храсти и друг вид територия, която не се използва пълноценно;
- липса на идентификация на голяма част от земеделските земи и тези по § 4 в Териториална служба по кадастъра.

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 209 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	Адрес	Брой жилища		
		Апартаменти	Къщи	Всичко
1.	гр. Търговище	38	75	113
2.	кв. "Запад 1"	12	-	12
3.	кв. "Запад 2"	32	-	33
4.	кв. "Запад 3"	21	-	21
5.	с. Дралфа	6	1	7
6.	с. Макариополско	12	3	15
7.	с. Подгорица	-	4	4
8.	с. Голямо Соколово	-	3	3
9.	с. Пробуда	-	1	1
10.	с. Давидово	-	1	1
11.	с. Буйново	-	1	1
ВСИЧКО:		121	88	209

Жилищния фонд е много амортизиран. Всички апартаменти са построени преди 1998 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 през 2005 г., а е придобила стари апартаменти в с. Макариополско, прехвърлени от Военножилищния 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 са отчуждени до 1990 г. Намеренията за които са отчуждени не са реализирани и сега част от тях нямат траен градоустройствен статут и се ползват за настаняване на крайно нуждаещи се от жилища като наематели.

Съгласно чл. 2, ал. 1 от НУРУЖННПОЖ, 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	9	3	12	33
2	Жилища за продаване (чл. 2, ал. 1, т. 2 от Наредбата)	68	2	70	10	4	14	84
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	59	78	-	11	11	89
	ВСИЧКО:	102	70	172	19	18	37	209

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

Целият жилищен фонд е предоставен за управление и стопанисване на ОП “СОД”. Нужно е да продължи събарянето на амортизираните и без траен градоустройствен статут къщи, разчистване на терените и реализиране на мероприятията по ПУП на гр. Търговище.

Към 20.12.2011 г. са картотекирани – 1 290 нуждаещи се от жилища:

- в IV група – 544 живущи в условията на свободно договаряне.
- в V група – 746 живущи при свои близки.

Предстои Община Търговище да придобие в собственост 12 бр. жилища (апартаменти) и 4 бр. гаражи в новостроящия се жилищен блок в общински ПИ № 73626.510.430 (УПИ VII, кв. 170) на ул. „Трети март”.

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 на необходимост от 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 общински жилища чрез извършване на замени срещу терени и право на строеж и проекти по ОП ”Регионално развитие 2007-2013 г.”
- насочване на част от постъпленията за наеми за ремонт на съществуващия жилищен фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

ПОЛИТИКА И ЗАДАЧИ

- да се увеличава жилищния 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 №/2012 г. на Общински съвет – Търговище.