

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА 2020-2023 Г.

НА ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ, ОБЛ. ВРАЦА



Приета с Решение № 84 от Протокол № 6/30.01.2020 г. на
Общински съвет – Козлодуй

- Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и обхваща четиригодишен планов период: 2020 – 2023 г.

- Стратегията е основа за приемане от Общински съвет – Козлодуй на четири годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост.

- Стратегията има отворен характер в своята реализация, позволяващ гъвкавост при неговото изпълнение и възможност за допълване, в зависимост от конкретните условия и нормативната уредба.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Разработването на настоящата Стратегия е продиктувано от необходимостта за прецизиране дейността на Общинския съвет и администрацията на Община Козлодуй по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост. Извеждането на общинската собственост като ключов елемент и движеща сила на промяната в местното самоуправление, по същество, се свързва с политиката на общините за целенасочено и устойчиво стратегическо развитие, за формиране на висок жизнен стандарт и просперитет, за засилено облагодетелстване на тяхното население, както и за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура. Ето защо, свободата на избор относно принципи и механизми за управление и разпореждане с общинската собственост и гъвкавостта при тяхното прилагане в отделните общини са застъпени в местното законодателство и управленска практика, под формата на подзаконовни нормативни актове на общинските съвети. В този смисъл и Законът за общинската собственост, като основен закон, регламентиращ управлението и разпореждането с общинската собственост, поставя като изискване, общинските съвети да приемат стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. Стратегията следва да определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината.

Като един основен инструмент за насърчаване на общинското развитие, ефективното управление на общинската собственост е от особено значение и е важен инструмент за осъществяване на политиката в общината за устойчиво развитие.

Конституцията на Република България от 1991 г. за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет през 1996 година. Конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на кметства по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба № 4/2008 г., приета с Решение № 198 от Протокол № 14/24.10.2008 г. на ОбС, Козлодуй.

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 и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна системи, в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водно-стопански съоръжения и системи;
- общински гори.

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 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 и 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 съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват, в зависимост от характера на собствеността, в Главния регистър за публичната общинска собственост или в Главния регистър за частната общинска собственост.

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

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2020 – 2023 година. Нейният предмет са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост, в това число и жилищните имоти.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- 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 на 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 при управлението;
 - плюсове и възможности за развитие.
3. Политики и конкретни задачи.

III. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

- **Законосъобразност**

Общинският съвет, кметът на общината и кметове на кметства действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда, предвиден в закона.

- **Приоритетност на обществения интерес**

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

- **Публичност**

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

- **Целесъобразност**

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

- **Състезателност при разпореждането**

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

2. Основни цели

- **Пълно идентифициране на обема общинска собственост.**

Въпреки че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996 г., процесът на установяване и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на общината земи в общински поземлен фонд и гори и земи в общински горски фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

- **Анализ на състоянието към момента, включително:**

- а/ рискове и слаби страни при управлението;**

- б/ плюсове и възможности за развитие на потенциал.**

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидиране или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

- **Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включително сграден фонд и обслужващи вещи.**

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на

общинските администрации и звената на бюджетна издръжка, което е основана предпоставка за изпълнение на основната им цел – предоставяне на ефективни обществени услуги.

- **Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.**

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите, общинска собственост, се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

- **Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.**

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината, в краткосрочен и дългосрочен план, и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти, от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

- **Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.**

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината.

- **Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отпих, туризъм и повишаване на сигурността.**

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел, имаща за основа разбирането, че общинската собственост, поддържана в оптимален обем, структура и при оптимално управление, е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

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

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

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Козлодуй има съставени 2 728 акта за общинска собственост.

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	194
2.	Застроени нежилищни имоти	
	- сгради	44
	- части от сгради	28
3.	Детски градини	9
4.	Училища	6
5.	Здравни заведения	4
6.	Културни институти	2
7.	Читалища	5
8.	Спортни имоти	11
9.	Сгради на кметства	7
10.	Жилищни имоти	108
11.	Дв. места с построени жил. сгради /Хърлец, Гложене, Козлодуй/	157
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	2150

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента. Дейността е в правомощията на „Общинска собственост”.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към м. декември 2019 г. в община Козлодуй има съставени 194 акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти. Преобладаващият брой имоти са с площ до 1 000 кв.м. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др. Не е била системна работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти.

В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен, след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

Изясняването на собствеността на застроените и незастроени терени и дворни места в т.н. кв. „Янтра” на гр. Козлодуй все още продължава. Въпреки че за една голяма част от тях имат създадени актове за общинска собственост, трудност представлява идентифицирането на тези имоти в изработените планове на квартала и различията в тяхното заснемане при съставяне кадастралната карта на града. През 2019 г. е възложено на „Геоконсулт” ООД, гр. София да направи геодезическо заснемане и изготвяне на проект за изменение на КККР. В същия квартал, във времето, са изградени различен тип постройки, в които са се заселили временно и трайно многобройни ромски семейства, които постоянно се местят, прекрояват границите на имотите, за които няма съставени актове. ОбС, Козлодуй има решение за обявяване на имотите, за които не съществуват документи за доказана собственост, да бъдат актувани като общински, което решение към настоящия момент е изпълнено на 90%. С цел узаконяване пребиваването на живущите в тези общински имоти, след решение на ОбС, Козлодуй бяха сключени договори за безвъзмездно ползване на същите за период от 10 години. Процесът се оказа трудоемък и все още не е приключил напълно.

Имотите, които са на територията на града, са малки и разпокъсани. От гледна точка на възможностите за застрояване, много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи планове за регулация, но въпреки това, върху имоти без подробни устройствени планове, може да се учредява право на строеж, съобразно изискванията на чл. 12, ал. 3 от ЗУТ. Нецелесъобразно е и извършването на замени с такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

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

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс.

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план (ОУП);
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се утвърждава ролята на Комисия по бюджет, финанси и общинска собственост, като орган, който се произнася относно законосъобразността, целесъобразността и наличието на интерес за общината от конкретно разпореждане.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

Към настоящия момент Община Козлодуй е собственик на 82 сгради, 8 броя части от сгради и 4 гаража – частна общинска собственост /ЧОС/.

Начинът на ползване и видът на имотите е представен в Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване				
		Отдадени под наем, бр.	Право на ползване, бр.	За безвъзмездно ползване, бр.	Свободни, бр.	Общо, бр.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сгради	25	40	6	11	82
2.	Части от сгради	8				8
3.	Гаражи	2	4		2	4
Общо:		35	44	6	13	94

В 8 общински помещения са настанени териториални структури на държавни институции – Агенция за социално подпомагане, Агенция по кадастър, Общинска служба по земеделие и гори, РЗОК Враца, ТП НОЙ, Център за спешна медицинска помощ – Враца, Агенция по заетостта, Главна Дирекция пожарна безопасност и защита на населението, които по закон не заплащат наеми.

Към м. декември 2019 год. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти общинска собственост са 229, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3.

Таблица № 3

№ по ред	Предназначение	Брой договори	
1	2	3	
1.	Терени за монтаж на временни павилиони за търговия и услуги.	44	
2.	Общински обслужващи звена	8	
	лекари	5	
3.	помещения	Фирми и офиси	26

		Политически партии	3
		Общо:	42
4.	Жилища	/апартаменти, стаи в бивше общезитие СМК и къщи/	99
5.	Гаражи		2
		Общо:	229

За горепосочените имоти има съставени актове за общинска собственост. Приходите от отдаване под наем на общински имоти за цитирания по-горе период са 164 400 лв., а от наеми на земеделска земя – 125 925 лв.

Забелязва се спад в интереса към сгради и части от сгради на територията на града и кметствата.

Основна причина за липсата на интерес е лошото състояние на една част от помещенията. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Проблем представляват неизползваните сгради, които започват да се рушат. Някои от тях са с големи прилежащи терени, което ги прави непродаваеми.

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;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване или продажба;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем.

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез замени на терени срещу ново строителство върху тях;
- оптимизиране процеса на управление;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се обследват сградите и да се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- осъществяване на замени на терени срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване.

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към м. декември 2019 год. жилищният фонд на Община Козлодуй се състои от 54 броя апартамента, в с. Гложене – 2 бр.; 43 бр. помещения за живеене в бившето общезитие на СМК и 5 къщи.

Разпределението на жилищата (без тези в бившето общезитие на СМК), съгласно приетия от ОБС, Козлодуй статут е както следва:

- ведомствен фонд – за работещи в бюджетна и обслужваща сфера – 50 броя;

- резервен фонд – 1 брой;
- за настаняване под наем на граждани – 5 броя.

Известно е, че на територията на общината новопостроени жилища няма, поради което ОбС прие решение за забрана продажбата на общински жилища както през изминалия мандат, така и за настоящия. С цел осигуряване на допълнителни жилища, общината следва да предприеме извършване на сделки с терени срещу получаване на жилища.

Управлението и събирането на наеми от жилищните имоти се осъществява от експерти в „Общинска собственост“ към дирекция „ФСД“. Проблем е организирането, поддръжката и ремонтът на жилищата, които се осъществяват от самите наематели и частично от ОП „КД“, гр. Козлодуй.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблици № 4 и № 5:

I. Апартаменти

Таблица № 4

Местонахождение	Едностаини броя	Двустаини броя	Тристаини броя	Четиристаини броя	Всичко броя
Козлодуй	36	13	4	1	54
Кметство Гложене	2	-			2
Общежитие СМК	5	38	-	-	43
Всичко:	44	51	4	1	99

През 2019 г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 62 552 лв., а разходите за ремонти (саниране, изолация) са крайно недостатъчни.

С решение на ОбС, Козлодуй е установена наемната цена на кв.м. полезна площ от 1,30 лв. На свободния пазар същата е от порядъка на 3,50 лв./кв.м.

Повечето от апартаментите са амортизирани от недобро стопанисване от предходни наематели, особено що се касае до помещенията в сградата на СМК. Самото общежитие е построено през 1976 г. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми, не са достатъчни за поддръжката на апартаментите. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

II. Къщи

Таблица № 5

№ по ред	Местонахождение	броя
	гр.Козлодуй	5
	Всичко:	5

Като цяло жилищният фонд на общината е стар и амортизиран.

Общината предприема действия по оглед на сгради и констатира дали са опасни за живеене и застрашени от самосрутване. Ако се установи наличието на такива, се изготвя протокол и последваща заповед за тяхното разрушаване.

След разчистване на терените, същите може да се оформят като зелени площи, да се извърши продажба или замяната им срещу процент от разгънатата застроена площ на новопостроени на тях обекти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- около 300 % разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища.

Плюсове и възможности

- увеличаване на общинската собственост чрез извършване на замени на терени срещу жилища;
- продажба на амортизирани жилища чрез търг;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение, спрямо наемите на свободния пазар и доходите на наемателите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се увеличава жилищният фонд чрез извършване на замени на терени срещу жилища;
- при необходимост, да се извършват продажби на жилища, строени преди повече от 25 години чрез явен търг;
- да се предприеме събарянето на амортизирани къщи и разчистването на терените.

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) през 1991 г. на Община Козлодуй са възстановени 11634 дка земеделски земи. Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ Общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища;
- мери;
- пътища;
- други площи (гробища, сметища, залесени територии и др.).

Мерите и пасищата в община Козлодуй са 4534 дка. Те се предоставят ежегодно на граждани от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни.

Пътищата (местни, ведомствени и до IV клас от републиканската пътна мрежа) заемат 2506 дка от възстановените на общината земеделски земи.

Обработваемите и необработваемите земеделски земи, съгласно баланса на землищата, е посочено в Таблица № 6.

Таблица № 6

№ по ред	Землище	Земеделски земи		
		Обработваеми, дка	Необработваеми, дка	обща площ, дка
1.	Козлодуй	71482	13638	85120
2.	Хърлец	32615	3985	36600
3.	Гложене	43988	3153	47141
4.	Бутан	53940	3528	57768
5.	Крива бара	12654	1701	14355
Общо:		214679	26305	240984

В обработваемите площи са включени ниви – площи за отглеждане на полски култури.

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ са останали след възстановяването на правата на собствениците и за част от тях общината е изготвила АОС. Същите се стопанисват и управляват от общината. Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др.

Обработваемите земеделските земи – частна общинска собственост, които могат да се отдават под наем, са 11634 дка.

По начин на трайно ползване и населени места, те имат структура, посочена в Таблица № 7.

Таблица № 7

Населено място	Начин на трайно ползване									
	ниви, дка	ерозирали, изоставени ниви, дка	Унищ. Нива Пром., дка	овощни градини дка	лозя, дка	изоставени тр.насажде ния, дка	Други грайни насажд. дка	Пасища мери	ливади, дка	Общо, дка
Козлодуй	1515							754		2269
Хърлец	378	34	17		119	110		539		1197
Гложене	1436	8	211	13	113	88	426	1064	307	3666
Бутан	1091				164	395		1269	80	2999
Крива бара	165	165			45	220		908		1503
Общо:	4585	207	228	13	441	813	426	4534	387	11634

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Козлодуй не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие и гори, съответства на действителното фактическо състояние.

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:

- оглед;
- установяване на действителния начин на трайно ползване;
- изготвяне на скица;
- данъчна оценка.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс.

През последната стопанска 2018/2019 година, след проведени търгове, са отдадени под наем земеделски земи, с начин на трайно ползване „ниви”, с обща площ 706,258 дка, с местонахождения в землищата на община Козлодуй.

Реализираният приход от наеми на ниви и пасища през 2018/2019 г. е 125 925 лв. Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи, включително и предстоящите му промени, дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Козлодуй не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена варира над 100 лв. според конфигурацията на имота. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

От стартирането на поземлената реформа през 1992 г. административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажименти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт;
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.

Плюсове и възможности

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;

- актуване на нови имоти;
- стартиране на процеса на комасация на земеделските земи;
- оптимизиране на процеса на управление чрез привличане на външни експерти и фирми;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;
- да се повиши административния капацитет на Община Козлодуй за управление на земеделските земи.

5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Общият горски фонд на община Козлодуй е в размер на 10747.256 дка. От тях публична общинска собственост в гр. Козлодуй, „Крушов баир” са общо 75.940 дка. и частна общинска собственост в с. Бутан – 24.813 дка.

Община Козлодуй разполага с протоколно решение № 6/14.02.2000 год. на Поземлена комисия, гр.Козлодуй, за признаване правото на собственост върху отнети гори и земи от горския фонд, с което е призната площ за землището на гр. Козлодуй в размер на 3371.242 дка, които са възстановени на собствениците.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

Плюсове и възможности

- възможност за оптимизиране на процеса на управление чрез привличане на външни специалисти и сключване на договори с държавните дивечовъдни станции;
- възможности за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси, заплащани от държавните дивечовъдни станции, за добитата дървесина;
- да се повиши административният капацитет на Община Козлодуй за управление на горския фонд.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2020 – 2023 г. Тя се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. По своята същност е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия е разработена от общинската администрация и е приета от Общинския съвет, съгласно Протокол № 6 от 30.01.2020 г.