



ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛАСТ РУСЕ

СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ
НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
ЗА ПЕРИОДА
2024 – 2027 г.**

РАЗДЕЛ I.

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

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

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
3. образованието;
4. здравеопазването;
5. културата;
6. благоустрояването и комуналните дейности;
7. социалните услуги;
8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
9. поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
10. развитието на спорта, отдиха и туризма.

От друга страна общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

Това право е прокламирано още в основния закон на страната. Конституцията на Република България от 1991г. отново след дългогодишен период прокламира това право и разделя и общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постанови режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

През 1996г. бе приет Закона за общинската собственост, който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество.

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

Основен принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост е, че имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

От своя страна общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

- 1.имотите и вещите, определени със закон;
- 2.имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- 3.други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фон, не могат да се придобиват по давност.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

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.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

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

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

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 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.

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

Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

РАЗДЕЛ II.

ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2024 – 2027 година.

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

2. Структура на стратегията

Стратегията включва:

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

2.2. основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

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

А) Идентифициране на обема собственост;

Б) Анализ на състоянието към момента, включително:

✓ рискове и слаби страни при управлението;

✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.

В) Политики и конкретни задачи

РАЗДЕЛ III.

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

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

1.1. Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките 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.

1.2. 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, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

1.3. Публичност

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

1.4. 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.

1.5. 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

2.1. Пълно идентифициране на обема общинска собственост.

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996г. 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.

2.2. Анализ на състоянието към момента, включително:

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

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, подмяна и оптимизация на автопарка на общината, 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.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

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

2.7. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, 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.

РАЗДЕЛ IV.

ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ.

АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

Характерът и спецификата на 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 Бяла има съставени 3554 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 233 акта.

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	1241
2.	Застроени поземлени имоти	284
3.	Детски градини	13
4.	Училища	14
5.	Здравни и социални заведения	6
6.	Културни институти	17
7.	Читалища	8
8.	Спортни имоти	11
9.	Сгради на кметства	11
10.	Язовири и рибарници	15
11.	Земеделски земи от общински поземлен фонд	1871
12.	Гори и земи от общинския горски фонд	49
13.	Гробища	14
	Общо:	3554
	Отписани, след извършване на разпоредителни действия	233

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.

През изминалите години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдел „Общинска собственост“. До настоящия момент са актувани по-голямата част от имотите. С влизане в сила на КККР на гр. Бяла в края на 2016 г. и на землищата на населените места от състава на Община Бяла съгласно чл. 59 от ЗОС за имотите – общинска собственост тече съставяне на нови актове, в които се вписват номера и датата на предходно съставените актове.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Преобладаващият брой незастроени имоти са с площ до 1000 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. Несистемна е била 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.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- ✓ недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс;
- ✓ риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;

✓ риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

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 свързани с постигането на горепосочените цели:

- ✓ 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 въведе практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- ✓ да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

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 приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план. Осъществена бе и продажба на имоти и части от имоти. Отдаването под наем на такива имоти не повишаваше приходите на общината поради големите разходи за поддръжка.

В части от общинските сграда са настанени безвъзмездно териториални структури на държавни институции, като Висшия съдебен съвет, Агенция по заетостта, Агенция „Социално подпомагане“, Областна дирекция „Земеделие“ гр. Русе, Национална служба „Съвети в земеделието“.

Към края на 2023 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти е терени и части от терени общинска собственост са 84, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3.

Таблица № 3

№ по ред	Предназначение	Брой договори	
1	2	3	
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	35	
2.	Клубни помещения	Неправителствени организации	5
3.	Лекари	11	
4.	Терени и части от терени	33	
Общо:		84	

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Приходите от отдаване под наем на наем имоти и части от имоти и терени и части от терени общинска за 2023 г. са 116 551,00 лв.

Някой от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ не-добро състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- ✓ риск от грешни решения за разпореждане;
- ✓ намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- ✓ недостиг на сгради за общественно-обслужващи и административни дейности.

Плюсове и възможности

- ✓ оптимизиране процеса на управление;
- ✓ прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- ✓ осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ да се обследват сградите и 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 общественно-обслужващо предназначение;
- ✓ да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите;
- ✓ да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване.

3. СГРАДЕН ФОНД НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ И УЧИЛИЩА.

Община Бяла разполага със следния сграден фонд за нуждите на общинска администрация в общинския център и кметствата и за нуждите на детски градини и училища разпределен по населени места както следва:

Таблица № 4

Населено място	Административни сгради	Детски градини	Училища
Бяла	1	5	4
Бистренци	1	-	-
Босилковци	1	1	2
Ботров	1	-	1
Дряновец	1	1	1
Копривец	1	1	1
Лом Черковна	1	1	1
Пейчиново	1	-	1
Пет Кладенци	1	-	1
Полско Косово	1	1	1
Стърмен	1	-	-

Общо	11	10	13
------	----	----	----

Общината разполага с 11 административни сгради за нуждите на общинските администрации в съответните населени места. Същите са в добро експлоатационно състояние. Част от тях са ремонтирани основно. Предстои осигуряване на финансиране за ремонтиране на 100% от сградния административен фонд.

Сградите на детските градини и училища в общината са разпределени по населени места съгласно Таблица №4. В 4 населени места са закрити детските градини и в 8 населени места са закрити училища. В общинския център са преустроени 2 от детските градини в общежитие за ученици и център за социални услуги, закрито е и училището на гара Бяла. В останалите населени места са извършени ремонти. СУ „Панайот Волов“ се помещава в нова модерна сграда.

Проблем представляват сградите на отдавна закритите учебни заведения по кметствата. Вследствие на неизползването им те се рушат и са обект на посегателства. Закона за предучилищното и училищното образование е ограничил възможностите за ползване и разпореждане с тези имоти. Свободните сгради, които не се използват в момента са в недобро състояние. Това се отнася особено за сградите по селата – закрити училища, детски градини, бивши административни сгради и др. Поддръжката, ремонта и охраната на тези сгради – общинска собственост, които не се ползват ефективно представлява сериозен проблем за общината, поради липса на средства. Като последица от проблемите в стопанисването амортизациите се увеличават и сградите се рушат, което води до намаляване на пазарната им цена. При липса на алтернативни методи за ползване и управление, тези сгради следва да бъдат предлагани за продажба.

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;
- ✓ проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения.

Плюсове и възможности

- ✓ оптимизиране процеса на управление;
- ✓ осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- ✓ да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- ✓ да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите;
- ✓ да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост;
- ✓ да се предприемат мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища.

4. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Основните принципи за управление на жилищния фонд са:

- с амортизирания жилищен фонд да се извършват разпоредителни сделки чрез публични търгове на общо основание;

- да се определят терени за изграждане на социални жилища;

Към края на 2023 г. жилищния фонд на Община Бяла се състои от 3 апартамента и 2 къщи.

През 2023 г. приходите от наем на общински жилища са в размер на 1766,00 лева.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Всички жилища са построени преди повече от 25 години. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми не са достатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка. Въпреки това част от жилищата са основно ремонтирани.

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;
- ✓ значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;
- ✓ риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

- ✓ възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;

5.ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на Община Бяла към настоящия момент са възстановени 61743.738 дка земеделски земи, от които 36959.995 дка публична общинска собственост и 24783.743 дка - частна общинска собственост.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища,
- мери,
- пътища
- други площи (гrobiща, сметища, язовири, рибарници, залесени територии и др.)

Съгласно ЗСПЗЗ пасищата и мерите, които в Община Бяла са 26289.726 дка, се предоставят ежегодно на граждански сдружения и индивидуални стопани от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни.

Пътищата (местни, ведомствени и до IV клас от републиканската пътна мрежа) заемат 8165.604 дка от възстановените на общината земеделски земи. Останалите 8551.118 дка са други имоти – публична общинска собственост.

Структурата на публичната общинска собственост по населени места е посочена в Таблица № 5.

Таблица № 5

№ по ред	Населено място	Публична общинска собственост
		площ, дка
1.	Бяла	7008.957
2.	Бистренци	1861.055
3.	Босилковци	4056.852
4.	Ботров	4016.272
5.	Дряновец	3213.736
6.	Копривец	3411.555
7.	Лом Черковна	1357.057
8.	Пейчиново	5388.916
9.	Пет Кладенци	1623.263
10.	Полско Косово	3952.995
11.	Стърмен	1069.337
Общо:		36959.995

Съотношението между обработваемите и необработваемите земеделски земи – частна общинска собственост е посочено в Таблица № 6.

Таблица № 6

№ по ред	Землище	Земеделски земи		
		Обработваеми, дка	Необработваеми, дка	обща площ, дка
1.	Бяла	2004.694	159.926	2164.62
2.	Бистренци	166.681	630.838	797.519
3.	Босилковци	633.004	23.57	656.574
4.	Ботров	265.141	351.662	616.803
5.	Дряновец	294.087	-	294.087
6.	Копривец	215.374	124.676	340.05
7.	Лом Черковна	63.794	103.994	167.788
8.	Пейчиново	807.016	-	807.016
9.	Пет Кладенци	4.982	288.450	293.432
10.	Полско Косово	960.588	169.907	1130.495
11.	Стърмен	3186.666	-	3186.666
Общо:		8602.027	1853.023	10455.05

В обработваемите площи са включени ниви, площи за зеленчукови култури и за полски култури. Това е селскостопанския фонд, с който Община Бяла може да извършва разпоредителни действия и от който може да реализира приходи.

По начин на трайно ползване и населени места земеделските земи – частна общинска собственост имат структура, посочена в Таблица № 7.

Таблица № 7

Насел. място	Общински позелен фонд - начин на трайно ползване											
	ниви, дка	Др. селск. Терит.	Овраг Пром. дка	Зелена Тер. Ползв. дка	Ерозир., изост.и навод. ниви и	Полска култ, дка	овощни град., дка	лозя, дка	ливади	Врем. Неизп. Ниви дка	храсти, дка	Общо, дка

		дка			тр.насаж.дка							
Бяла	791.072	70.864	296.858	66.859	-	-	-	-	-	159.926	66.889	1452.468
Бистре нци	162.028	-	-	-	621.008	-	-	4.631		9.830	-	797.497
Босил ковци	-	-	-	-	23.57	76.816	-	0.00	20.937	-	-	121.323
Ботров	-	-	-	-	351.662	363.553	-	-	-	-	269.12	984.335
Дряно вец	613.5	35.098	-	-	-	-	-	20.434	68.316	-	-	737.348
Копри вец	124.183	-	-	-	124.676	-	8.488	1.479	-	-	24.377	283.203
Лом Черковна	201.173	-	347.698	-	-	-	-	11.997	-	103.994	9.765	674.627
Пейчи ново	832.734	22.711	-	-	-	-	-	27.741	7.18	-	-	890.366
Пет Кладе нци	-	-	-	-	288.45	19.275	2.671	1.937	-	-	-	312.333
Полско Косово	1276.003	-	-	-	169.907	-	10.274	30.454	-	-	131.243	1617.881
Стърмен	-	44.295	-	10.665	-	2584.742	-	498.899	-	-	18.693	3157.294
Общо:	4000.693	172.968	644.556	77.524	1579.273	3044.386	21.433	597.572	96.433	273.75	520.087	11028.675

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

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

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

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

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.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са с начин на трайно ползване – пасище, мера и 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;
- ✓ недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- ✓ малки приходи от наеми;
- ✓ голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- ✓ необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- ✓ наличие на изоставени и необработваеми трайни насаждения.

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 процеса на комасация на земеделските земи ;
- ✓ оптимизиране 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 за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ 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 привлечат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;
- ✓ да се повиши административния капацитет на Община-Бяла за управление на земеделските земи чрез създаване на специализирани звена.

6. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Горският фонд на Община-Бяла е **4719.679** дка, от които **4304.261** дка са гори в земеделски земи.

Разпределението на горския фонд по населени места е посочен в Таблица № 8.

Таблица № 8

№ по ред	Населени места	Гори		Общо
		в горски фонд	в земеделски земи	
		площ, дка	площ, дка	площ, дка
1.	Бяла	-	543.872	543.872
2.	Бистренци	-	484.758	484.758
3.	Босилковци	-	347.366	347.366
4.	Ботров	415,418	48.030	463.448
5.	Дряновец	-	1083.165	1083.165
6.	Копривец	-	88.825	88.825
7.	Лом Черковна	-	342.074	342.074
8.	Пейчиново	-	159.142	159.142
9.	Пет Кладенци	-	9.591	9.591
10.	Полско Косово	-	1065.398	1065.398
11.	Стърмен	-	132.040	132.040
Общо:		415.418	4304.261	4719.679

Почвите са излужен чернозем, песъчливо-глинести, рохки, слабо каменливи, но богати на хранителни вещества. Разпространени са следните дървесни и храстови видове: широколистни – акация, зимен дъб, летен дъб, червен дъб, цер, липа, ясен, явор, топола, габър, бряст, върба, орех и клен.

На основание чл.13 от Закона за горите и във връзка с изтичащия ревизионен период на Горскостопанския план на Община Бяла /2013 г. – 2023 г./, е необходимо да бъде възложено изготвяне на Задание за изработване на Горскостопански план на Община Бяла за следващия 10 годишен ревизионен период по реда на чл. 63 от Наредба №18/07.10.2015 г. за инвентаризация и планиране в горските територии.

Имотите, които са били включени в предходния Горскостопански план на общински гори – Община Бяла, област Русе /2013 г. – 2023 г./ са гори върху земеделски земи.

Необходима е промяна предназначението от земеделска територия в горска територия на поземлени имоти в землищата от състава на Община Бяла във връзка с чл. 81 от Закона за горите, след което следва да се изработят задания за нов горско стопански план и програма за инвентаризация на горските територии.

Управлението на горите в общината се извършва в общинската администрация.

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;
- ✓ липса на нов горско стопански план;
- ✓ риск от грешни решения за разпореждане;
- ✓ риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

Плюсове и възможности

- ✓ възможност за оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти;
- ✓ възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- ✓ увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- ✓ осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигането на целите на настоящата стратегия

- ✓ да се възложи изготвянето на нов горско стопански план за общинските гори;
- ✓ да се повиши административния капацитет на общинска администрация за управление на горския фонд.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2024-2027г. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя 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 приета с Решение №44 по протокол №5 от 30.01.2024. на Общински съвет Бяла.