



**ОБЩИНА АЛФАТАР, ОБЛАСТ СИЛИСТРА**

---

*7570 гр.Алфатар, ул. "Йордан Петров" №6  
факс: /08673/ 21 28, тел.центра:086/811610*

---

**СТРАТЕГИЯ  
ЗА  
УПРАВЛЕНИЕ  
НА  
ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ  
2009-2011 г.**

октомври, 2009

## **I. Въведение**

### **1. Цел, роля и необходимост от изработването на Стратегия за управлението на общинската собственост.**

С настъпилите промени в началото на 90-те години в нашата страна започна изграждането на едно ново общество и нов начин на живот, основан на личната свобода, политическия плюрализъм и пазарната икономика.

С присъединяването на Република България към Европейския съюз и съгласно подписания Национален план за приемане на европейското законодателство, се постави началото на прилагането на новата регионална политика в страната ни. Основният принцип, на който е изградена, е принципът на субсидиране. Това означава, че въпросите, касаещи общото развитие на страната ни трябва да бъдат решавани на съответното ниво на компетентност. Този подход дава изключително важни функции на местните органи на властта, както и на координацията между общинските власти и централните управленски структури в България. Ролята на общините доби съвършено ново значение – те са най-близко до отделния гражданин на нашата страна и съответно се грижат за организацията на неговия живот в условията на новото общество. Областните администрации от своя страна се явяват трансмисията от общините към държавната власт и на практика от една страна защитават интересите на прилежащите им общини пред държавата, а от друга – стават изразител и отговарят за прилагането на практика на решенията на централната власт.

Стратегическото управление на Общинската собственост е важен методически подход за мобилизиране на местните ресурси, за привличане на чужди инвестиции и за осигуряване на условия за тяхната реализация.

Основните цели при разработването на Стратегията за управление на общинската собственост са:

1. Да се направи точен анализ на състоянието на общинската собственост (публична и частна).
2. Да се набележат и предприемат необходимите мерки за компетентно и правилно управление на общинската собственост.
3. Да се определи политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината.

### **2. Методология при изработването на Стратегия за управление на Общинската собственост.**

Настоящата стратегия за управление на Общинската собственост е разработена съгласно Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, приета с Решение №96 от 25.02.2005г и извършените промени в НРПУРОИ приети с Протокол №8 Решение №47 от 28.03.2008г. и в съответствие с приоритетите на Общинския план за развитие на Общината за периода 2009-2011 година.

Тя е важен документ, който ясно очертава визията, философията и перспективите за ефективното управление на общинската собственост.

При изготвянето на Стратегията са използвани следните принципи:

- внимателно проучване на наличната общинска собственост- (публична и частна);
- осигуряване на максимална достоверност на анализите и изводите, които са базирани на официалната статистика ;
- законосъобразност;
- целесъобразност.

Състоянието на общинската собственост е анализирано на базата на т.н. SWOT- (Strengths – силни страни, Weaknesses – слаби страни, Opportunities – възможности, Threats- заплахи) анализ.

#### **4. Източници на информация за изготвяне на Стратегията за управление на общинската собственост.**

- статистическа информация на общинско ниво;
- планът за развитие на общината;
- проекти, разработени от общината;
- общинският териториално устройствен план.

В процеса на мониторинга на Стратегията за управление на общинската собственост ще се полагат усилия за поддържане и разширяване на информационната база с оглед при следващото актуализиране на стратегията да може да бъде направен по-подробен анализ на състоянието на собствеността, притежавана от община Алфатар.

Прилагането на разработената стратегия зависи от готовността на общината да работи в новосъздадената ситуация и от нейната адаптивност към необходимостта от изграждането на подходящи управленски и експертни структури, които да могат да участват активно както в подготовката на проекти, подходящи за финансиране по международните програми, така и в контрола и мониторинга по изпълнението на тези проекти.

### **II. Принципи и основни цели при управлението и разпореждането с общинската собственост.**

#### **1. Принципи:**

- 1.1. Законосъобразност;
- 1.2. Приоритетност на обществения интерес;
- 1.3. Публичност и прозрачност;
- 1.4. Целесъобразност.

#### **2. Основни цели.**

- 2.1. Създаване на условия за устойчиво и балансирано развитие на общината.
- 2.2. Подобряване на селищната среда.
- 2.3. Създаване на по-добри условия за бизнес.
- 2.4. Подобряване на съществуващите условия за култура, спорт, отдых, туризъм и повишаване на сигурността.
- 2.5. Опазване и подобряване на екологичната среда.
- 2.6. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите в общината от правилното стопанисване на нейната собственост.

Редът и условията за придобиване, управление и разпореждане с имуществото, собственост на община Алфатар, се определят с НРПУРОИ, приета съгласно Закона за общинската собственост с Решение №96 от 25.02.2005г и извършените промени в НРПУРОИ, приети с Протокол №8 Решение №47 от 28.03.2008г. на Общински съвет град Алфатар. С нея се регламентират и конкретните правомощия на Кмета на общината и Кметските заместници.

Съгласно гореспоменатата наредба Общинската собственост се управлява в интерес на населението, съобразно разпоредбите в Закона и с грижите на добър стопанин. Имоти и вещи – общинска собственост се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.

Имотите – публична и частна общинска собственост – подлежат на актуване. След съставянето на всеки акт, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в главния регистър.

### **III. Анализ на състоянието на общинската собственост:**

#### **Общинската собственост е публична и частна.**

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 год. започна и процесът на идентификация на имотите, собственост на общината, който продължава и в момента.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост в Община Алфатар има съставени 570 акта за такава собственост, от които:

- частна общинска собственост –452 АОС;
- публична общинска собственост – 118 АОС.

Съставените АОС по населени места в Общината са представени в Таблица №1

№ по ред	Населено място	Брой актове
1.	гр.Алфатар	260
2.	с. Алеково	204
3.	с. Чуковец	27
4.	с. Бистра	22
5.	с. Васил Левски	19
6.	с. Кутловица	13
7.	с. Цар Асен	25
<b>Общо:</b>		<b>570</b>

### 1. Частна общинска собственост.

Според Закона за общинската собственост частна общинска собственост са:

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

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 със закон.

**Структурирана по вид и предназначение на имотите частната общинска собственост е посочена в Таблица №2.**

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Сгради	70
2.	Дворни места	243
3.	Стопанска дейност	1
4.	Училище	1
5.	Земя	137
<b>Общо:</b>		<b>452</b>

### Застроени имоти частна общинска собственост:

От гореизложените данни ясно се вижда, че броят на застроените имоти частна общинска собственост е 70. В това число влизат:

- Съставени 37 АОС,само за сгради от които с 6 имота са извършени разпоредителни сделки.
- За сгради и дворни места са съставени 30 АОС,от тях с 6 имота са извършени разпоредителни сделки.
- Два АОС са съставени за сгради с прилежащ терен с единият имот е извършена разпоредителна сделка.
- За стопанска дейност е съставен един АОС за имот частна общинска собственост и е извършена разпоредителна сделка с него.

### Не застроени имоти частна общинска собственост:

Само за не застроени дворни места са съставени 243 АОС, от тях са извършени разпоредителни сделки с 26 имота и са отписани от счетоводните книги.

## Земеделска земя

Съставени са 137 АОС от тях за:

- Гора в земеделска земя - 13 АОС
- Др.селищна територия – 15 АОС
- Др.селскостопанска територия – 2 АОС
- Залесена територия – 1 АОС
- Изоставена територия с трайни насаждения – 29 АОС
- Лозови насаждения – 23 АОС
- Наводнена нива – 1АОС
- Нива – 53АОС

По населени места Частната общинска собственост е представена в Таблица №2

№ по ред	Населено място	Брой актове
1.	град Алфатар	188
2.	село Алеково	194
3.	село Чуковец	18
4.	село Бистра	13
5.	село Цар Асен	20
6.	село Кутловица	8
7.	село Васил Левски	11
8.	Общо:	452

## 2. Публична общинска собственост

Според Закона за общинската собственост публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно-защитни системи в частта, обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водно стопански съоръжения и системи;
- общински гори.

Обектите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност. Тези от тях, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

В нашата Община има съставени 118 АОС за публична общинска собственост. Структурирана по вид и предназначение на имотите гореспоменатата собственост е представена в Таблица № 3.

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Сгради	7
2.	Сграда и дворно място	20
3.	Сграда и спортен терен	1
4.	Сметища	9
5.	Спортен терен	1
6.	Улица	23
7.	Язовир	3
8.	Пасище, мера	41
9.	Дворно място	1

10.	Мост	1
	Парк	6
12.	Площад	1
13.	Път от IV	4
	Общо:	118

### 2.1. Сгради

От гореизложените данни става ясно, че сградите публична общинска собственост са 8 от тях :

- Спортна зала – 1 АОС
- Тръбен кладенец, ел. проводно-отклонение и мачтов трафопост. Помпена станция; водопровод – 1 АОС
- Читалище - 5 АОС;
- Музей – 1 АОС;

Състоянието на всяка една от гореизброените сгради е добро. Ремонтирани са и се поддържат.

### 2.2. Сгради на кметства.

Сградите на кметства са 7. Те също са добре стопанисвани.

### 2.3. Училища, детски градини и читалища.

- На територията на нашата община училищата са пет. Едно от тях е в гр. Алфатар - /ОУ "Христо Ботев", а останалите четири – в съставните населени места.
- Сгради, които се ползват от детските градини: ОДЗ „Щастливо детство“ гр. Алфатар – една, в с. Чуковец - една, в с. Бистра – една, в с. Алеково - една.
- Сгради които ползват читалища: „Йордан Йовков“ в гр. Алфатар и „Ведрина“ в кв. Попово, едно в с. Алеково, едно в с. Кутловица, едно в с. Цар Асен.

Материално-техническото състояние на всяка от сградите е подобро.

### 2.4. Здравни заведения

В Община Алфата има издадени два акта за публична общинска собственост на Ф 3 Пункт – с. Бистра и на Здравен пункт – с. Васил Левски.

### 2.5. Спортни имоти

На територията на община Алфатар има спортен терен в гр. Алфатар и спортна сграда; с. Чуковец има спортна сграда и спортен терен. Състоянието им е добро.

### 2.6. Недвижим имот

Съставени са 87 АОС за публична общинска собственост.

**По населени места Публичната общинска собственост е представена в Таблица №5**

№ по ред	Населено място	Брой актове
1.	Град Алфатар	<b>71</b>
2.	Село Алеково	<b>11</b>
3.	Село Чуковец	<b>9</b>
4.	Село Бистра	<b>9</b>
5.	Село Васил Левски	<b>8</b>
6.	Село Кутловица	<b>5</b>
7.	Село Цар Асен	<b>5</b>
	<b>Общо:</b>	<b>118</b>

От направения подробен анализ на Общинската собственост, публична и частна, към настоящия момент ясно се вижда, че Общината разполага със 29 сгради и няколко части от сгради.

В някои от сградите са настанени териториални структури на държавни институции – Дирекция “Социално подпомагане”; Дирекция”Бюро по труда” филиал гр.Дулово; Общинска служба по земеделие и други, които по закон не плащат наеми.

Според Регистъра на договорите за отдадени под наем имоти към края на 2008г. действащите договори - 62 .

**Данните от тяхното разпределяне по предназначение са показани в Таблица№ 6**

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1.	Обекти за търговия, производствени услуги, офиси	14
2.	Лекарски кабинети	12
3.	Зъболекарски кабинети	3
4.	За земеделски нужди	27
5.	Терен	1
6.	За жилище	4
7.	Стопански нужди	1
	Общо:	62

Постъпилите в Община Алфатар приходи към 31.07.2009год. от общинска собственост отдадена под наем сгради е в размер на 9 739лв.,от земеделски земи и дворните места, които са отдадените под наем в размер на 24 132 лв.

Два язовира са отдадени на концесия.

**Данните са показани в Таблица№7**

№ по ред	Воден обект, № на имота, местност, землище, ЕКАТТЕ, АОС №	Начин на отдаване и срок	Цел на използване	Договор № дата
1.	Водоем с.Цар Асен,Имот №2095,местност "Земно кълбо", землище с.Цар Асен, ЕКАТТЕ78063 АОС №13/12.04.2000г.	Конкурс, срок 10г.	Рибовъдство	Договор №1 от14.09.2000 г.
2.	Язовир с.Васил Левски,Имот №201216,местност "Водоем", землище с.Васил Левски, ЕКАТТЕ10210 АОС №15/25.09.2000г.	Търг, срок 10г.	Рибовъдство	Договор №2 от 27.12.2000 г.

## **SWOT АНАЛИЗ НА ПУБЛИЧНАТА И ЧАСТНАТА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

### **Силни страни:**

1. Уникално съчетание на природни, географски и климатични дадености на територията на общината, подходящи за развитието на селски туризъм
2. Част от недвижимите общински имоти са разположени на подходящи за развитие на земеделието и селското стопанство места.
3. Формирането на Алфатар като център за отдих и туризъм.
4. Добри условия за развитие на дърводобив и дървопреработване.
5. Подпомагане и насърчаване развитието на местния бизнес.

6. Осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на недвижимите имоти.

7. Кандидатстване по различни оперативни програми за осигуряване на средства за ремонт и благоустрояване на сградите.

8. Увеличаване на приходите в Общината чрез даване на имоти и сгради за ползване под наем.

9. Инвестиционни интереси на местни и чужди бизнесмени в различни области.

### **С л а б и с т р а н и :**

1. Незавършен процес на актуване на общинските имоти.
2. Недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс.
3. Риск от вземане на грешни в стратегически план решения.
4. Относителна географска изолация от останалата част на страната.
5. Значителни различия в развитието на селските райони от града и произтичащата от това диференциация в стандарта и качеството на живот на населението.
6. Липса на модерна инфраструктура.
7. Липса на модерни европейски технологии за развитието на туризма.
8. Недостиг на средства за редовна поддръжка на сградите.
9. Ограничаване на икономическата активност от производствените структури.

### **Възможности и заплахи:**

1. Да се повиши инвестиционният интерес към някои терени в общината.
2. Максимално да се развива потенциалът на всеки имот.
3. Да се оптимизира процесът на управление.
4. На базата на публично-частно партньорство да се разработят и реализират проекти за използване на общински терени.
5. Да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и консултантски фирми.
6. Да продължи процесът на актуване на общинската собственост-публична и частна.
7. При необходимост публичната собственост да се преобразува в частна с цел постъпване на приходи в общината.

## **ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

### **ИМОТИ, ОПРЕДЕЛЕНИ ПО ЧЛ.19, АЛ.1 ОТ ЗСПЗЗ**

Със заповед №25 от 27.11.2008г. на Директора на Областна дирекция "Земеделие"- Силистра е одобрено протоколно решение №2/25.11.2008г. на комисията по чл.19, ал.2 от Закона за собствеността и ползването на земеделски земи, за землищата в община Алфатар, област Силистра. Подлежащи за актуване.

**Таблица №8**

№ по ред	Селище	Площ(дка)	Брой на имоти (бр.)
1	Алфатар	869,876	185
2	Чуковец	139,108	39
3	Бистра	83,475	59
4	Васил Левски	562,898	37
5	Цар Асен	457,353	104
	Всичко:	2112,214	424



Имоти бивша „държавна собственост“ по §42 от ЗОС.

№ по ред	СЕЛИЩЕ	ПЛОЩ (дка)	БР.ИМОТИ (бр.)	АКТУВАН Бр.имоти	ЗА АКТУВАНЕ Бр.имоти
1	АЛФАТАР	96,548	77	72	5
2	ЧУКОВЕЦ	3,085	3	2	1
3	БИСТРА	69,265	64		64
4	ВАСИЛ ЛЕВСКИ	20,241	18	-	18
5	ЦАР АСЕН	49,015	29	-	29
6	АЛЕКОВО	90,318	87	87	-
7	КУТЛОВИЦА	13,948	10	-	10
	ОБЩО:	342,42	288	161	127

## S W O T А Н А Л И З НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ И ГОРИ

### Силни страни

1. Нивите и ливадите са подходящи места за развитие на земеделието.
2. Горите са потенциал за развитие на дърводобива и дървопреработването.
3. Има добър потенциал за развитие на селски туризъм.
4. Подобряване състоянието на четвъртокласната пътна мрежа чрез кандидатстване по различни оперативни програми.
5. Изграждане и реконструкция на градски и селски пътища.

### Слаби страни

1. Незавършен процес на идентификация и актуване на земеделските земи и гори.
2. Недостатъчни средства за поддръжка на четвъртокласната пътна мрежа.
3. Липса на проекти за рехабилитация на общинската пътна мрежа поради ограничен финансов ресурс.
4. Липса на модерна европейска инфраструктура.
5. Разпокъсана земеделска собственост.
6. Недостатъчен потенциал за управление и контрол.

### Възможности и заплахи

1. Осигуряване на финансови средства за развитие на туризма чрез кандидатстване по различни оперативни програми.
2. Оптимизиране процеса на управление.
3. Увеличаване приходите в общината от горския фонд.
4. Осигуряване на средства от евро-фондовете за развитие на земеделските земи.
5. Да се увеличи горският фонд чрез залесяване на необработваеми земи.

## IV. Стратегическо виждане на Община Алфатар за изпълнение на поставените цели за периода 2009-2011 година.

**НЕКА ОЦЕНИМ ПОТЕНЦИАЛА НА НАШАТА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ И С ОБЩИ УСИЛИЯ ДА НАПРАВИМ ОБЩИНА АЛФАТАР ПРИВЛЕКАТЕЛЕН И КОНКУРЕНТНОСПОСОБЕН РЕГИОН .**

Следването на визията ще стане в партньорство и с целенасочени действия чрез оползотворяване на местните ресурси и привличане на средства по национални и международни програми.

Ще се осигури координация, ефективност и устойчивост в действията на всички институции, заинтересовани от развитието на общината, в стремежа им за повишаване качеството на живот на населението.

Над всичко ще бъдат поставени хората, които трябва да живеят в здравословна и удобна за живот среда в техните населени места, разположени сред красивата и величествена природа на Община Алфатар. За това трябва да се запази природата все така красива и чиста.

Хората трябва да имат достъпни и хигиенични места за релаксация и спорт.

Децата трябва да се възпитават и образуват в добре устроени и модерно обзаведени училища. Да не се пренасят отвън проблемите с алкохола, наркотиците и религиозните секти.

Общината трябва да разполага със съответния център или по-малки центрове за получаване на различни административни, битови, търговски и други услуги, центрове за социална и здравна помощ, да има подходяща среда и места за участие в най-различни културни и духовни прояви, места за социални контакти, информация и гражданско участие в управлението.

На фона на една глобална световна политика за стабилност и добросъседски отношения с отварянето на границите, перспективите пред община Алфатар ще се увеличат. Близостта с Република Румъния дава големи възможности, които следва да се използват.

Така на основата на визията изпъкват три възлови думи, които следва да бъдат изходни позиции за извеждането на стратегическите цели. Те са: **природа, кръстопът, хора**. Като се позоваваме на гореизложения анализ на състоянието на публичната и частната общинска собственост и на заложените във визията надежди за бъдещето, свързани с възловите думи, предлагаме следните стратегически цели за ефективно стопанисване и компетентно управление на Общинската собственост.

## **V. Стратегически цели и приоритети.**

В резултат на направения анализ на публичната и частна общинска собственост общинската администрация гр. Алфатар си поставя следните стратегически цели:

1. Продължаване и завършване на процеса на актуване на общинската собственост.
2. Осигуряване на програмен продукт за цялостно обхващане документацията по общинската собственост.
3. Осигуряване на нужния кадрови потенциал.
4. Съхраняване и използване на биологичното разнообразие и екологичните природни дадености.
5. Довършване реконструкцията на водопреностна мрежа.
6. Построяване на пречиствателна станция за отпадни води в града и съставните населени места.
7. Изграждане на канализационна мрежа в останалите части на града и общината.
8. Задържане на местните и привличане на чужди инвеститори.
9. Оказване на всеоткронна подкрепа на дребния и среден бизнес.
10. Оползотворяване на земеделските земи инвестиции в селското стопанство.
11. Развитие на селският туризъм.
12. Повишаване на собствените приходи в общинския бюджет.
13. Подобряване на водоснабдяването в селищата, поддържане и развитие на водоснабдителната мрежа.
14. Повишаване на ефективността на общинското електропотребление.
15. Подобряване на инфраструктурата на телекомуникациите.
16. Съвместна работа с неправителствени организации с цел развитие на бизнеса в Общината.
17. Осигуряване на материално-техническа база за развитието на спорта.
18. Реконструкция и модернизация на четвъртокласната пътна мрежа

в Общината.

19. Ремонт и поддръжка на улиците в населените места от Общината.
20. Поддръжка на пътната мрежа при зимни условия.