

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА МАНДАТ 2007 – 2011 ГОДИНА

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящият документ е разработен на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинска собственост и чл. 4, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване на правото на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост. Същият регламентира:

1. Основните принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
2. Основните характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
3. Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

II. ОСНОВНИ ЦЕЛИ

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Силистра за периода 2007 – 2013 година, приет с Решение № 666 от 2005 г. на Общински съвет – Силистра. Те са:

1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване жизнената среда, създаване на по-добри условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.
2. Гарантиране на по-ефективно управление и разпореждане с общинската собственост (по реда на Закон за общинската собственост или Закона за приватизация и следприватизационен контрол), оптимално използване на наличните ресурси – имоти в урбанизираните територии, общински поземлен и горски фонд, вещи и други за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет.
3. Усъвършенстване на дейността на Общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

III. ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ

1. Законосъобразност;
2. Приоритетност на обществения интерес;
3. Публичност;
4. Целесъобразност;
5. Състезателност при отдаването под наем и разпореждането.

IV. ПРИОРИТЕТИ

1. Привличане на стратегически инвеститори,
2. Създаване на благоприятна за инвеститорите инфраструктура, благоустрояване;

3. Стимулиране на малкия и среден бизнес;
4. Използване на геостратегическото положение на общината за развитие на трансграничното сътрудничество;
5. Изясняване на потребностите от подробни устройствени планове за територии на общината, в които са разположени общински имоти и осигуряване на необходимия финансов ресурс за тяхното изработване;
6. търсене на възможности за обновяване на стария жилищен фонд и придобиване на нови жилища.

V. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ПО ВИДОВЕ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Силистра към 31 октомври 2008 г. има съставени 3 273 акта за общинска собственост. По видове имоти и населени места информацията е систематизирана в приложената Таблица № 1. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 1 319 акта.

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 1 юни 1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост. За някои видове имоти той е в значителна степен приключил – за сградите, за земеделските земи от общинския поземлен фонд, за незастроените поземлени имоти в селата и за горите. През изминалите 12 години работата по пълното идентифициране на собствеността е извършвана с възможностите на службата „Общинска собственост” и с помощта на кметовете на населените места и ръководителите на общинските бюджетни звена. Често проучване и актуване на имоти се извършва предимно при възникване на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда. Процеса на идентифицирането на застроената собственост, особено при влезли в сила за големите населени места кадастрални карти, в голяма степен се затруднява от липсата на архитектурни проекти.

Характеристиките и анализа на собствеността са изготвени по следните видове имоти:

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към 31 октомври 2008 г. в Община Силистра има съставени и действия 1196 акта за общинска собственост за незастроени имоти. От тях 1055 са за терени в кметствата, където издирванията и идентификацията са почти приключили и останалите 141 – за терени в гр. Силистра. Преобладаващият брой имоти са с площ около 1000 кв. м. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.

Повече от имотите, които са в територията на града, са маломерни, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. Част от тях са терени, останали след събаряне на жилищни сгради, освидетелствани за негодни, в т. ч. предвидени за разширение на улици. От гледна точка на възможностите за застрояване малко от тях имат инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички

имоти има действащи планове за застрояване и регулация, т. к. с имоти без подробни устройствени планове не може да се извършва разпореждане.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни	Плюсове и възможности
- липса на подробни устройствени планове;	- удовлетворяване на инвестиционни намерения
- повечето са в неугледен вид, буреняса, превърнати в нерегламентирани сметища	- удовлетворяване търсенето на имоти в по-атраktivните села за строителство на вилни сгради
- някои от тях се ползват без правно основание за земеделски нужди	
- липса на интерес за отдаване под наем	

Направеният анализ предполага реализирането на следните **политики и задачи**:

1. освобождаване от незастроени имоти, находящи се на територията на селата чрез продажба на търг. За целта да продължи практиката това да става след проявен интерес и/ или по предложение на съответния кмет или кметски наместник на населеното място;

2. разработване на подробни устройствени планове за територии в гр. Силистра, в които са разположени общински имоти. За целта да се осигури необходимия финансов ресурс за тяхното изработване;

3. да се въведе практика чрез публично - частно партньорство да се реализират крупни проекти върху общински терени. За целта да се проучат успешни практики в други общини;

4. да се обвържат с договори за наем имотите, които се ползват без правно основание за земеделски нужди. За целта комисии да обходят имотите и установят ползвателите и им връчат предупредителни писма.

2. ИМОТИ С РЕАЛИЗИРАНО ВЪРХУ ТЯХ ОПС

Към 31 октомври 2008 г. в Община Силистра има съставени и действащи 570 акта за общинска собственост за имоти, върху които има реализирано право на строеж. За по – голяма част от имотите в кв. „Гагарин” на гр. Силистра актовете са в процес на съставяне, в предвид на влязлата в сила кадастрална карта, а за териториите на кметствата актуването е приключило. По принцип това е т. н. „гола собственост”, т. к. с нея не могат да се извършват никакви действия по управление, а на разпореждане – само при поискване от страна на собствениците на построените в тях сгради. Тези имоти в селата са със средна площ от 900-1000 кв. м, а в гр. Силистра – под 500 кв. м.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни	Плюсове и възможности
- „гола собственост”, невъзможно да бъде управлявана	- възможност за реализиране на непланирани приходи от продажба
- слаб интерес за закупуване	
- невъзможност за планиране на приходи от тяхната продажба	

Направеният анализ предполага реализирането на следните **политики и задачи**:

1. стремеж на общината за освобождаване от „голата собственост”;
2. довършване процеса на издирване и актуване на имотите;

3. 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 разпоредителни сделки. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, даде възможност имотите да бъдат преустроени, основно ремонтирани, промени облика на търговската и обслужващата инфраструктура в общината, но същевременно системно я лиши от приходи от наеми в дългосрочен план.

Към настоящия момент в Община Силистра са съставени 263 акта за общинска собственост за застроени имоти, представляващи сгради или част от сгради. В някои от актовете има актувани повече от една сграда. От тях 87 са за имоти публична собственост – детски градини и ясли, училища, културни институции и читалища, спортни имоти.

По-голяма част от застроените имоти се управляват от общинските бюджетни звена, на които са предоставени за управление, а свободните се управляват от кмета на общината.

Свободните сгради и част от тях се отдават под наем, предоставят се за управление на други бюджетни звена или за ползване от други лица. Към 31 октомври 2008 г. в Община Силистра има сключени договори, посочени в приложената Таблица № 2. От нея е видно, че:

1. В 10 общински имота и части от имоти са настанени териториални структури на държавни институции – това са Агенция по заетостта, Агенция по вписванията, Държавната агенция за младежта и спорта, Регионален център по здравеопазване, ТЕЛК, Центъра за спешна медицинска помощ, Дома за професионално и творческо развитие на учителя, Гранична полиция, кореспондентите на БНР и БТА и др., които по Закона за държавния бюджет не заплащат наем (имотите им са предоставени за т. н. управление).

2. 21 обекта са предоставени безвъзмездно за ползване на „Студентски столове и общежития” АД, „МБАЛ” АД и основно на различни сдружения с нестопанска цел и на църковни настоятелства;

3. 23 обекта с временен статут, за които не се съставят актове за собственост, са отдадени под наем, до премахването им при освидетелс-

тване или възникване на инвестиционни намерения за терените, върху които са разположени.

Посочените данни не включват обектите, отдавани под наем от звената на делегирани бюджети и общинските предприятия.

Към 31 октомври 2008 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти са **217**, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 2. Приходите от отдаване под наем на застроени нежилищни имоти през последните години показват тенденция за намаление, т. к. много от тях бяха продадени. Наблюдава се и трайна липса на интерес към наемане на сгради и части от сгради на територията на кметствата. Една от причините е лошото състояние на помещенията. Всички обекти се нуждаят от основен ремонт на покриви и фасади. Практика е в такива случаи ремонта да се извършва от наемателя за сметка на наема, но за селата поради малките обороти на обектите, приходите на наемателите стигат само за покриване на текущите разходи. Освен това наемната цена за периода на договора е твърде ниска, за да покрие стойността на извършения ремонт.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Голяма част от тях бяха включени в плана за приватизация, но само най-атрактивните в близките до град Силистра населени места (Айдемир, М. Ценович и Калипетрово) намериха купувачи. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. За по-голямата им атрактивност целесъобразно е да се разделят на по-малки имоти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни	Плюсове и възможности
- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността	- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите
- слаб интерес за наемане, закупуване или ползване	- възможност за участие с имоти в ПЧП за реализиране на социални и други обществени проекти
- невъзможност за планиране на приходи от тяхната продажба	
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем	

Направеният анализ предполага реализирането на следните **политики и задачи**:

1. Обновяване на съществуващия сграден фонд чрез кандидатстване по различни оперативни програми;

2. Договаряне извършването на основни ремонти за сметка на наема или предоставеното безвъзмездно ползване.

4. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към 31 октомври 2008 г. общинския жилищен фонд се състои общо от 700 броя жилища, от които 521 апартамента (253 в гр. Силистра, 91 в с. Айдемир и 177 в с. Калипетрово) и 179 жилища, обособени общо в 119 къщи (117 в гр. Силистра и 2 в с. Калипетрово), в които са настанени по определения в Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища ред нуждаещи се лица, семейства и домакинства. С решение № 309 от 19.06.2008 г. на Общински съвет фонда е разделен на:

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| - за настаняване на граждани | – 379 броя жилища, |
| - за продажба | – 281 броя жилища, |
| - ведомствен | – 5 броя жилища, |
| - резервен | – 5 броя жилища. |

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблицы № 3. Всички общински апартамента са в сгради – етажна собственост, което създава трудности при тяхното управление и поддръжка.

Жилищният фонд като цяло е стар и амортизиран. Жилищата тип апартамента са построени преди повече от 35 години, а тип къщи са много по-стари, основно отчуждени за изграждане на инфраструктурни обекти и обществено строителство. Всички се нуждаят от основни ремонти на фасади, инсталации, а за къщите и ремонт на покриви. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми, са недостатъчни за извършване на цялостни ремонти. Извършват се само някои минимално - необходими ремонти, за да бъдат нормално обитавани. Почти всички къщи са без санитарни възли, а има само външни тоалетни.

През последните години практиката показва, че ежегодно се губят по около 5 жилища, т. к. същите се освидетелстват като негодни и опасни за живеене и се събарят. Т.н. през 2000 г. са съборени 4 къщи, 2001 г. – 8; 2002 г. – 3; 2003 г. – 8; 2004 г. – 5; 2005 г. – 2; 2006 г. – 1 и 2007 г. - 4, или общо са съборени 35 къщи, като 37 домакинства са пренастанени в други жилища. При редовния преглед на имотите от стария жилищен фонд неведнъж са правени констатации за лошото им състояние. В същото време не само, че не достигат средства, но е и нерентабилно да се извършват скъпо струващи ремонти за възстановяването им до минимално - необходимите изисквания за състояние на годно за постоянно обитаване общинско жилище, съгласно приложение № 4 на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища. Изпълнението на заповедите за събаряне на освидетелствани къщи често се забавя, поради ограничените възможности за пренастаняване на живущите. Освидетелствани са и 35 апартамента в с. Калипетрово, разположени в две съседни жилищни секции (ул. “Красна поляна” № 1 и 3- жил. блокове “Пирин” 1 и 2).

През 2007 г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 235 950 лв., а разходите за поддръжка - 181 536 лв. От тях за материали за извършване на текущ ремонт са изразходвани едва 6 996 лв. и за основни ремонти – 24 386 лв. Това означава, че 77 % от приходите от наеми се разходват за издръжка на общинското предприятие и поддръжка и ремонт на общинските жилища. Тези показатели са заложили по бюджета на общината. Състоянието на фонда предполага този процент да се завиши.

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

Рискове и слаби страни	Плюсове и възможности
- лошо състояние на остарелия фонд и недостиг на субсидия за поддръжка и основни ремонти	- удовлетворяване на жилищни нужди
- недостатъчно жилища за задоволяване големия брой нуждаещи се	-
- невъзможност за бърза реакция при настъпили остри социални нужди	
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт	

С решение № 309 от 19.06.2008 г. на Общински съвет – Силистра бяха приети и основните принципи за управление на жилищния фонд. Съгласно тях следва:

- да се предприемат действия за освобождаване от жилища от стария жилищен фонд, като с т.н. атрактивни имоти, върху които могат да се изградят обекти от предприемачи, се реализират сделки за отстъпване право на строеж срещу предоставяне в собственост на Общината на жилища с площ не по-малко от 20 на сто от РЗП на обекта, който ще се изгради върху общинския терен, а останалите – продадени на настанените наематели;

- да се запазват и по възможност увеличават жилищата тип “апартаменти” в гр. Силистра. Онези наематели, които имат желание да придобият собствеността върху обитаваните от тях апартаменти да получат възможност това да става, чрез замяна с друг равностоен по вид апартамент и отговарящ на критериите за придобиване от Община Силистра;

- къщите в кв. „Гагарин” ежегодно да се включват в списъка за продажба на настанените наематели;

- да се разработят подробни устройствени планове, които да предвидят изграждане на жилищни блокове с няколко секции с апартаменти без подобрения, надвишаващи минимално необходимите изисквания, посочени в Приложение № 4 на наредбата, като терените за строителство бъдат предложени на предприемачи. Изградените от предприемачите жилища, ще могат да се закупват от други предприемачи и прехвърляни на Общината по други подобни сделки;

- да се водят разговори с обитателите на общински жилища, находящи се в кв. "Каро" на с. Калипетрово, които желаят да придобият собствеността върху обитаваните от тях апартаменти при условия, определени с решение № 309 от 19.06.2008 г. на Общински съвет – Силистра.

Направените промени в Закона за общинската собственост през 2008 г. налагат някои от тези принципи да бъдат променени. Основно те касаят невъзможността да се извършват замени.

Направеният анализ предполага реализирането на следните **политики и задачи**:

1. Отстъпване право на строеж срещу предоставяне в собственост на Общината на жилища с площ не по-малко от 20 на сто от РЗП на обекта, който ще се изгради върху общинския терен;

2. разработване на подробни устройствени планове, които да предвидят изграждане на жилищни блокове с няколко секции без подобрения, надвишаващи минимално необходимите изисквания;

3. освобождаване на жилища от стария жилищен фонд, като наемателите се пренастаняват в новоизградените от предприемачите, след което върху освободените терени се реализират нови сделки за отстъпване право на строеж;

4. да се въведе в практиката на ОбП „Жилфонд“ разрешаване извършването на основни ремонти за сметка на наема;

5. предприемане на действия за уведомяване обитателите на общински жилища, находящи се в кв. "Каро" на с. Калипетрово, за възможностите да придобият собствеността върху обитаваните от тях апартаменти при условия, определени с решение № 309 от 19.06.2008 г. на Общински съвет – Силистра.

5. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Община Силистра е собственик на 42 298.653 дка земеделски земи, от които 39 580.610 дка публична общинска собственост и 2 718.043 дка - частна общинска собственост. За всички са съставени актове за общинска собственост.

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, които общината стопанисва и управлява, са в размер на 3 471. 574 дка. Съгласно последното изменение на чл. 19 от ЗСПЗЗ по – голяма част от тях ще станат общинска собственост, но ще има ограничения по отношение на разпореждането с тях.

Публичната общинска собственост включва: пасища, мери и други площи (гобища, сметища, язовири, ниви и др.)

От наличните 17 язовира, 13 са отдадени на концесия, а 1 - под наем. Един договор е прекратен предсрочно и се подготвя нова процедура за отдаването му на концесия, а 2 се ползват само за водопой на животни.

Съгласно Закона за допитване до народа, пасищата и мерите – общинска собственост, които в Община Силистра са 37 950. 572 дка, се предоставят ежегодно на земеделски стопани, кооперации и граждански сдружения от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни. С тях не могат да се извършват други действия, освен отдава-

не под наем. Очаквания приход от отдадени под наем пасища през 2008 г. е 56 227 лв.

Структурата на публичната общинска собственост по населени места е посочена в приложение - Таблица № 4.

Земеделската земя - частната общинска собственост по населени места и размер на отделните имоти има следната структура, посочена в Таблица № 5, а по начин на трайно ползване в Таблица № 6.

Съотношението между обработваемите и необработваемите земеделски земи – частна общинска собственост е посочено в Таблица № 7. В обработваемите площи са включени ниви, зеленчукови градини, овощни градини и лозя. Това е селскостопанския фонд, който Община Силистра може да отдава по наем, да извършва разпоредителни действия. Към настоящия момент 528,556 дка ниви са отдадени под наем след проведени публични търгове, 436,475 дка на ЕТ "Грегъри- Димитър Стоянов" като собственик на лозови насаждения в тях и 62,168 дка на малоимотни и безимотни. През ноември 2008 г. на търг се отдадоха с дългосрочни договори (5 години) и 241,148 дка ниви, възстановени на закрити училища, като се постигна средна цена на дка в размер на 20.40 лв.

Значителен брой от обработваемите земеделски земи – частна общинска собственост са маломерни и не представляват интерес за наемателите. Целесъобразно е те да бъдат продадени на търг, след проявен интерес.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Силистра не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба "Земеделие", съответства на действителното фактическо състояние. Във връзка с това периодично се прави преглед, като при необходимост се прави промяна в начинът на трайно ползване.

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

Рискове и слаби страни	Плюсове и възможности
- неуточнени имоти по чл. 19 от ЗСПЗЗ, които ще станат общинска собственост	- възможността за реализиране на постоянни приходи от наем или концесия
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост	
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи;	
- наличие на изоставени и необработваеми имоти	

Направеният анализ предполага реализирането на следните **политики и задачи**:

1. да се сключват дългосрочни договори за наем на обработваеми-

те земеделски земи;

2. да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

3. маломерни земеделски имоти да бъдат продадени на търг, след проявен интерес;

4. да се отдават под аренда изоставени и необработваеми земи;

5. да се потърсят възможности за залесяване на необработваеми земи;

6. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Горският фонд на Община Силистра е 4 974. 591 дка, от които 800.009 дка са гори, възстановени по Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд. Останалите 4174. 582 дка са гори в земеделски земи.

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

Разпространени са следните дървесни видове:

- широколистни – акация, цер, липа, които при осъществяване на главна сеч имат способността да се самовъзстановяват;

- иглолистни - черен бор.

За всички общински гори има приети лесоустройствени проекти, което осигурява добри предпоставки за стопанисването на горския фонд и получаването на приходи от него. Ежегодно от горите се планира и осъществява главна (т. н. гола) сеч, за което се провежда конкурс за ползвател на дървесината, в резултат на което, освен получената цена за дървесината, Община Силистра осигурява и доставка на дърва за огрев на всички общински бюджетни звена, читалища, клубове на инвалида и пенсионера. Според лицензираните лесовъди тази възможност трябва да се използва в по-голяма степен, т. к. освен за приходи има голямо значение за нормалното развитие и живот на горите (избягване възможността от гниене и загуба на дървесина, развитие на болести и др.).

През 2006 - 2008 г. се реализира проект по Програма „САПАРД” на стойност 350 хил. лв. за залесяване на 272 дка изоставени земеделски земи в землището на с. Айдемир. Подготвя се нов проект за залесяване на 638 дка в землищата на селата Айдемир, Сребърна и Проф. Иширково.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни	Плюсове и възможности
- дървесните видове са основно за огрев, а обема на строителната дървесина не е голям	- възможност за оптимизиране процеса на управление чрез сключване на договори с държавното горско стопанство
- липса на ресурси за осъществяване на по-действен контрол върху ползването на горския фонд за паша	- осигуряване дърва за огрев на общинските бюджетни звена

на животни	
- възможност за незаконна сеч, извършителя на която трудно може да бъде установен	- възможност за получаване на допълнителни приходи от сеч и паша

Направеният анализ предполага реализирането на следните задачи и политики:

1. проучване възможностите за възлагане управлението и стопанишването на общинския горски фонд на Държавното горско стопанство;
2. залесяване на имоти с изсечени гори, които нямат способността да се самовъзстановяват;
3. търсене на ресурс за опазване на горите от незаконна сеч и контрол на паша на животни.

VI. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

Освен необходимостта от жилища, съгласно предвижданията на Общия устройствен план, Община Силистра се нуждае от терени за:

- разширение на гробищните паркове в гр. Силистра, с. Калипетрово и Сребърна;
- изграждане на завод за преработка на отпадъци;
- изграждане на депо за строителни отпадъци.

Способите за придобиване са:

- за жилищата - отстъпване право на строеж срещу предоставяне на % собственост на Общината;
- за терените – покупка или замяна.

VII. ДРУГИ ДАННИ И ЗАДАЧИ

1. Ефективното управление на собствеността предполага да са налице определени технически и документални предпоставки – наличие на стройно организиран, със съответния допуск архив на документите за собственост и на реализираните сделки, отговарящ на съвременните противопожарни изисквания, създаване на компютърен архив на документите за собственост, подходящи условия за труд. Към момента архива се съхранява в шкафове от 60-те години на 20 век.

Във връзка с това е необходимо още през 2009 г. да бъде извършен ремонт и преустройство на работните и архивни помещения, използвани за реализиране на процесите по управление на собствеността.

2. Не маловажно за ефективното управление на собствеността е и наличието на подготвени и добре квалифицирани експерти и специалисти. Повече от 10-годишното прилагане на Закон за общинската собственост в Община Силистра показва голямо текучество. Като основни причини могат да се посочат:

- непривлекателност на работата (в значителна степен длъжностите предполагат конфронтация с обикновено неизрядни наематели, непра-

вомерни ползватели и други лица);

- често липса на помощ от страна на кметове или кметски наместници за установяване на неправомерни ползвания и самоуправства на територията на кметствата;

- ниско средно заплащане за работа, която се изпълнява и боравенето с много закони и различни нормативни документи.

Във връзка с това е необходимо да се повиши административния капацитет на Община Силистра за управление на общинската собственост чрез:

- разработка и приемане на Наредба за стимулиране работата на служителите, пряко ангажирани с процесите;

- организиране на практически семинари за обмяна на опит с други общини.

Стратегията е приета с решение № 621 от 22.12.2008 г. на Общински съвет Силистра.