

ОБЩИНА УГЪРЧИН



СТРАТЕГИЯ

за

**управление на общинската
собственост**

на ОБЩИНА УГЪРЧИН

за периода 2019-2023 година

„ОБЩИНАТА ИМА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ, КОЯТО ИЗПОЛЗВА В ИНТЕРЕС НА ТЕРИТОРИАЛНАТА ОБЩНОСТ” – ЧЛ.140 ОТ КОНСТИТУЦИЯТА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

Правото на собственост е регламентирано в основния закон на страната. Конституцията на Република България от 1991 г. отново след дългогодишен период дава това право и раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна, като постанови режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, се определят с Наредбата на общинския съвет при спазване на разпоредбите на 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.

СТРУКТУРА

Структурата на стратегията следва общоприетият модел за изготвяне на стратегически документ, включващ преглед и анализ на състоянието, определяне на визия, цели и приоритети за тяхното постигане и отразява всички законови изисквания за управлението на общинската собственост, залегнали в Закона за общинска собственост.

ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА

- Стратегия за управление на общинската собственост се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща четиригодишен планов период – 2019/2023г..
- Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.
- Стратегията е основа за приемане от Общински съвет Угърчин на четири годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година – 2020, 2021, 2022, 2023г..

ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ НА СТРАТЕГИЯТА.

Предмет на Стратегията са застроените, незастроени имоти – публична и частна общинска собствеността и определянето на цели и приоритети, осигуряващи подобряване на процеса на вземане на решения, публичност на дейността и създаване условия за повишаване на ефективността на управлението на общинската собственост в интерес на гражданите на общината. Законът за общинска собственост, като основен закон регламентиращ

управлението и разпореждането с общинска собственост, поставя като изискване, в своите наредби 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, отчитайки местните особености и нужди.

Под “управление на общинската собственост” се разбира процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които Община Угърчин оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Процесът включва придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане със собствеността и е насочен към постигане на целите, които Общински съвет - Угърчин и общинската администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост. Тя се стопанисва и управлява в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин. Други закони в различна степен свързани с режима на имотите общинска собственост са :

- Конституция на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността и ползване на земеделските земи;
- Закон за горите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за културното наследство;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговския закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за концесиите;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за местните данъци такси;
- Закон за народните читалища;
- Закон за възстановяване на собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, Закона за собствеността и др;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти общинска собственост.

СТРАТЕГИЯТА ВКЛЮЧВА:

- Основните цели, приоритети и базови принципи за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;
- Основните характеристики на отделните видове имоти;
- Визия за развитието и управлението на общинската собственост;
- Мерки за осъществяване на приоритетите.

II. ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

1. Цели

Водещата цел в Стратегията е ефективно и прозрачно управление, чрез което да се постигне:

- Подобряване качеството на жизнената среда чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на града, постигане на европейски стандарти при благоустрояването на града, чиста, зелена и удобна градска среда – поддържани тротоари, вътрешно квартални улици и градини; подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата – реновиране и модернизирание на съществуващия сграден фонд на детските градини и училища на територията на общината; подобряване на условията за спорт и здравословен и активен живот;

- Увеличаване на приходите от управление в общинския бюджет;

- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

Основните цели на Община Угърчин при управлението на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление могат да се изведат в следното:

- поддържане и подобряване на обема и състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;

- обвързване на обема, състоянието и възможностите за придобиване на общинска собственост с настоящите и бъдещи нужди на общината за устойчиво развитие и предоставяне на публични услуги;

- съществено намаляване на разходите за поддръжка на общинската собственост;

- формиране на рационална подзаконова рамка (наредби, програми и др.) и на система от действени принципи и механизми за ефективно и равностойно изпълнение на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане със собствеността с оглед на по-нататъшното укрепване на местното самоуправление;

- усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми и процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост;

- подобряване качеството на публичните услуги и прозрачност в дейността на местната власт и общинската администрация при реализация на политиката на управление и разпореждане на общинската собственост и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.

2. Приоритети за постигане на целите:

Приоритетите са установени в съответствие с приоритетите на Общинския план за развитие. Те се базират на визията за местно развитие, на анализа на социално-икономическите фактори, както и на приоритетите на стратегическото развитие на държавата. Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост обхващат проблематиката съдържаща се във визията и стратегическите цели.

Целите и приоритетите, заложили в настоящата Стратегия, са изцяло подчинени на принципите, стоящи в основата на Закона за общинската собственост и определящи базата и правилата за работа.

III. ПРИНЦИПИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

- **Законосъобразност**

Общинският съвет и Кметът на общината, 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**

Общината като основна административно-териториална единица, в която се осъществява местното самоуправление, има за основна задача управлението на имуществото си в интерес на обществото. Израз на този принцип е забраната за разпореждане с имоти – публична общинска собственост, заради предназначението им за задоволяване на обществените потребности от местно значение.

- **Публичност и прозрачност**

Публичността се изразява в предоставянето на възможността на всеки гражданин да се информира по подходящ начин за всички действия на общинската администрация по провеждане на процедурите по управление и разпореждане с общинска собственост.

- **Състезателност и равнопоставеност при разпореждането**

Проява на този принцип е задължението на общината да гарантира равни права на участие на всички граждани в провеждане на процедури по управление и разпореждане с общинска собственост чрез организиране на публични търгове и конкурси, като не се допуска поставяне на изисквания, които биха довели до нарушаване равния достъп до процедурата.

- **Целесъобразност**

Проява на този принцип е задължението на общинската администрация при наличие на интерес за извършване на сделки с имоти-общинска собственост, да проучва внимателно и обсъжда подробно резултатите и ползата за общината от осъществяване на процедурите.

- **Плановост**

Управлението на общинските имоти в Община Угърчин се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от общински съвет - Угърчин, по предложение на кмета на общината.

- **Отчетност**

Отдел „Развитие и инвестиции” в Община Угърчин непрекъснато предоставя на всички заинтересовани лица данни за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез поддържането на актуални публични регистри.

- **Вътрешен контрол**

- **Принцип на действено и ефективно управление**

Съгласно този принцип следва непрекъснато да се адаптират целите, принципите и механизмите на управление и разпореждане с общинска собственост, за да може то да е в съответствие с развитието на социалните искания, равнопоставено спрямо потребителите на общинска собственост и да отговаря на изискванията за добро икономическо управление. В практиката важно приложение намира и „принципът на съответствие между стойност и ползи от собствеността”. Когато публичната собственост с обществено предназначение преобладава над тази със стопанско или търговско се породят затруднения свързани със поддържането ѝ в добро функционално състояние.

IV. ОБЩИНСКИ ИМОТЕН ФОНД

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост, имотите на общините се делят на публична и частна. Имотите – публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват дейността на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет;
- имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади и зелени площи;
- сградите и постройки с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно–защитна системи в частта, обслужваща територията на общината;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори, пасища и мери.

Частна общинска собственост са:

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

За общинските имоти в Община Угърчин се съставят актове за общинска собственост(АОС) по образци, утвърдени от Министъра на регионалното развитие и благоустройство и министъра на правосъдието. За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

Въз основа на съставените АОС е създаден регистър на публичната общинска собственост и регистър на частната общинска собственост, както и публичен електронен регистър на общинската собственост.

По данни от главните регистри на община град Угърчин за публичната и частната общинска собственост, имотите, за които са съставени актове са 2610 бр., като от тях 733 бр. са публична, а 1877 бр. са частна общинска собственост.

Съставените актове по населените места са както следва: гр. Угърчин – 658 бр., с. Голец – 166 бр., с. Драгана – 253 бр., с. Катунец – 181 бр., с. Каленик – 176 бр., с. Кирчево – 230 бр., с. Лесидрен 207 бр., с. Микре – 256 бр., с. Орляне – 70 бр., с. Сопот – 144 бр., с. Славщица – 269 бр.

V. УПРАВЛЕНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА

Управлението на собствеността се реализира чрез:

- Планиране на дейността по управление на собствеността, със стратегии и годишни програми за управление на общинската собственост;
- Изпълнение на програмите по управление на собствеността;
- Отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост е свързано с избора и прилагането на позволените от правната рамка способности за придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Имотите - общинска собственост, определени по закон като публични и частни по своя характер, са класифицирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

- Нужда на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване
 1. Имоти – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално и административно предназначение, спортни имоти и имоти за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно придобиване от държавата по ЗДС.
 2. Имоти – частна общинска собственост, за които все още съществуват стари актове за държавна собственост и които по закон следва да са общинска собственост и могат да се реализират от общината.
 3. Ново строителство или преустройство на съществуващи сгради в съответствие с текущите нужди на общината.
 - Имоти, които могат да бъдат отдавани под наем
 1. Имоти – частна общинска собственост, както и части от имоти или цели имоти – публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината, и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
 2. Имоти, от които реализираната чрез отдаването им доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото ако бъдат продадени;
 - Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане
 1. Имоти, към които има заявен инвестиционен интерес;
 2. Остарели нежилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс;
 3. Ликвидиране на съсобственост за имоти в режим на съсобственост.
 - Имоти – частна общинска собственост, предмет на замяна - в предвидените в чл.40, ал.2 от Закона за общинската собственост случаи:
 1. При прекратяване на съсобственост;
 2. Когато с влязъл в сила подробен устройствен план се предвижда отчуждаване на имоти за нуждите на общината;
 3. В други случаи, определени със закон.
 - Имоти, върху които могат да бъдат учредени вещни права в полза на трети лица
 1. Учредяване на ограничено вещно право на строеж, на надстрояване и пристрояване върху имот - общинска собственост се извършва:
 - След решение на Общински съвет Угърчин;
 - При спазване на принципа на състезателност – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс;
- Изключения:
- Учредяване на право на строеж без търг или конкурс в полза на визираните в чл. 37, ал. 4 от ЗОС субекти;

- Учредяване на безвъзмездно право на строеж, на надстрояване и пристрояване, се извършва след решение на общинския съвет, взето с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците;
- Учредяване право на пристрояване и надстрояване без търг или конкурс на сграда, построена върху имот-частна общинска собственост, на собственика на сградата;

2. Учредяване на ограничено вещно право на ползване се извършва:

- След решение на Общински съвет - Угърчин;
- При спазване на принципа на състезателност – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс;

Исключения:

- Учредяване на възмездно право на ползване без търг или конкурс в полза на определени в специален закон лица;
- Учредяване на безвъзмездно право на ползване се извършва след решение на общинския съвет, взето с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците;
- Учредяване на безвъзмездно право на ползване без търг или конкурс в полза на определени в специален закон лица;
- Дарение на имоти-частна общинска собственост се извършва след решение на Общински съвет - Угърчин, прието с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците.

1. Незастроени имоти в регулация.

Основните проблеми по управлението и разпореждането с незастроените имоти създава процеса по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост през 1996 г. 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.

За събиране на нужните документи, удостоверяващи общинската собственост и оформяне на преписки за деактуване са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Незастроени общински имоти

НАСЕЛЕНО МЯСТО	терени за жилищни нужди		за обществено обслужване		общо	
	брой	кв.м.	брой	кв.м.	брой	кв.м.
Угърчин	76	27 696	5	1388	81	29 084
Голец	1	378	x	x	1	378
Драгана	16	46 591	x	x	16	46 591
Катулец	0	0	x	x	0	0
Каленик	8	35 652	2	32725	10	68 377
Кирчево	22	20 219	x	x	22	20 219
Лесидрен	12	28 326	x	x	12	28 326
Микре	0	0	x	x	0	0
Орляне	1	3 672	1	8008	2	11 680
Сопот	25	21 511	x	x	25	21 511
Славщица	22	32 970	x	x	22	32 970
ОБЩО:	183	217 015	8	42 121	191	259 136

Имотите в населените места са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. Ограничения в управлението и разпореждането поставя и фактът, че действащите планове за регулация по населените места в голямата си част са остарели и неактуални за съвременните условия.

Анализът на терените в регулация показва следното:

Силни страни

- Наличие на изградена улична мрежа и техническа инфраструктура;
- близост до общинския център;
- Наличие на терени за жилищно строителство и обществено обслужване.

Слаби страни

- Изключително голям обем от незастроени дворни места;
- Недостатъчен обем и брой терени за индустриални цели за малък бизнес;
- Наличие на имоти, обременени с комуникации, които ограничават възможностите за застрояване;
- бавен и тромав процес по идентификация и актуване на общински имоти;

Възможности

- При повишаване доходите на населението има големи възможности за индивидуално жилищно строителство;
- максимално развитие потенциала на всеки имот;

Заплахи

- Неконтролираното разпореждане с общински терени може да доведе до недостиг на терени при евентуална поява на инвеститори;
- Безусловното предоставяне на терени може да доведе до изместване на основното предназначение;

Политики и задачи

№	Наименование	срок	отчет
1	Ускоряване процеса на идентификация на общинските терени.	2023	доклад
2	Проучване потенциала на всеки терен и определяне основно и алтернативно предназначение.	2023	доклад
3	Издирване и внасяне на предложения пред държавата за предоставяне на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината.	еже- годно	доклад
4	Оптимизиране на кадровия потенциал, повишаване на квалификацията и засилване съвместната дейност с консултантски фирми.	еже- годно	доклад

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане с имот - общинска собственост налага разграничение на незастроените имоти в две групи съобразно тяхното предназначение, както следва:

- Незастроени имоти, отредени за жилищно строителство.
- Незастроени урегулирани имоти, отредени за обществено обслужване.
- При осъществяване на действията по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, предназначени да обслужват жилищните нужди на гражданите, предпочитан подход е организиране и провеждане на публичен търг с явно наддаване с оглед осигуряване възможността на всяко лице да участва в процедурата, без да се поставят специални условия.

Предпочитан подход при управление и разпореждане с урегулирани поземлени имоти, отредени за обществено обслужване, е провеждането на публично оповестен конкурс, с оглед възможността за поставяне на условия за подобряване на жизнената среда - опазване и възстановяване на околната среда, извършване на инвестиции или ремонти, подобряване на прилежащата около обекта инфраструктура, запазването или създаването на работни места и др.

2. Застроени нежилищни имоти.

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия (в последствие Закон за приватизация и следприватизационен контрол) и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха приватизирани. Продажбата им осигури еднократни приходи, но същевременно лиши общината от приходи по бюджета в дългосрочен план.

Сериозен проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. В същото време към някои от тях се проявява интерес, но процедурите търпят редица съгласувания. Това прави нецелесъобразна продажбата на този етап. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. В перспектива е възможно да възникне необходимост от други общински дейности със социална насоченост. Във всеки случай продажбата на училищни сгради по населените места следва да се предшества от задълбочен анализ и преценка.

Приложение №2

Сграден фонд на Община Угърчин

Населени места	Кметства	училища	ЦДГ, ОДЗ, дЯ	здравни служби	лекарски кабинети	социални обекти	читалища	пенсионерски клубове	спортни обекти	търговски обекти	Общо
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Угърчин	1	1	1	x	1	2	1	3	2	3	15
Голец	1	1	x	1	x	x	1	x	x	1	5
Драгана	1	1	x	x	x	x	1	x	x	x	3
Катунец	1	1	1	1	1	x	1	1	x	x	7
Каленик	1	x	x	1	x	x	1	x	x	x	3
Кирчево	1	1	1	x	1	x	x	x	1	x	5
Лесидрен	1	1	1	1	1	1	1	3	x	1	11
Микре	1	1	x	1	x	x	1	x	x	1	5
Орляне	1	x	x	1	x	x	x	x	x	x	2
Сопот	1	x	x	x	x	x	1	1	x	x	3
Славщица	1	1	x	x	x	x	1	x	x	x	3
ОБЩО:	11	8	4	6	4	3	9	8	3	6	62

Видно от справката основният обем общински обекти представлява публична собственост с предназначение да осъществява функциите на общината по ЗМСМА. Обектите в областта на обслужването са значително малко на брой, но със сравнително малка квадратура и основно са съсредоточени в гр. Угърчин и някои от по-големите населени места. Здравните домове повечето от населените места са в съсобственост с сградите та кметствата и читалищата.

Общинските помещения се предоставят под наем в условията на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, като наемните цени се определят и актуализират съгласно Тарифа, определена с Решение на Общински съвет - Угърчин.

Силни страни

- Основните потребности на общината са обезпечени;
- Общинския сграден фонд е масивен и има потребност само от частични основни ремонти и поддръжка;
- Незааетите търговски обекти са с малък относителен дял.

Слаби страни

- Влошено състояние на преобладаващата част от имотите.
- Недостиг на средства за поддръжка или промяна на предназначението.
- Липса на интерес за закупуване по определените цени към по-голямата част от имотите

Възможности

- Осигуряване финансиране по програми на ЕС;
- Съществуват резерви за преустройство на общински имоти при необходимост.

Заплахи

- Ненавременното поддържане води до увеличени бъдещи разходи;
- Неизползваните обекти не могат да се охраняват ефективно и се рушат и разграбват.

Политики и задачи

№	Наименование	срок	отчет
1	Наличния сграден фонд да се обследва и да се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ.	2023	доклад
2	Въз основа на паспортизацията да се изготви финансов анализ на необходимите разходи за поддръжка и ремонт.	ежегодно	доклад
3	Да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради с отпаднало предназначение, с цел дългосрочното отдаване под наем, ползване или продажба.	ежегодно	доклад
4	Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от ЕС за подобряване състоянието на сградния фонд.	ежегодно	доклад

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане със застроени имоти - общинска собственост следва да се определя съобразно предназначението и влиянието на имота върху общинската икономика и функциите на общината.

Предпочитан подход при управление и разпореждане със застроени имоти, отредени за обществено обслужване, е провеждането на публично оповестен конкурс, с оглед възможността за поставяне на условия за подобряване на жизнената среда - опазване и възстановяване на околната среда, извършване на инвестиции или ремонти, подобряване на прилежащата около обекта инфраструктура, запазването или създаването на работни места и др.

Провеждане на публичен търг с явно наддаване е подходяща процедура за по-малки обекти, които нямат съществена роля за общината.

На практика избора на подходяща процедура следва да се определя не само от преките постъпления, но и от косвените доходи и ползи.

3. Жилищни имоти.

Управлението на жилищните имоти е възложено на служители от звеното „Общинска собственост“, което организира поддръжката и ремонта на жилищата и събирането на наемите.

Към настоящия момент, средствата които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката на жилищния фонд.

Общинските жилища са в сгради, етажна собственост, което затруднява тяхното управление и поддръжка.

Необходимо е да се обследват опасните сгради и сградите без траен градоустройствен статут и да се пристъпи към тяхното събаряне и оформяне на терени за паркови пространства.

Анализирайки състоянието на този вид собственост се открояват следните:

Силни страни

- Наличие на изградена улична мрежа и техническа инфраструктура до жилищните обекти;
- Наличие на терени за жилищно строителство и обществено обслужване.

Слаби страни

- Недостиг на средства за поддръжка и ремонт на жилищните помещения

Възможности

- Осигуряване финансиране по програми на ЕС;
- Участие на сградите в режим на етажна собственост в Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради.

Заплахи

- Ненавременното поддържане води до увеличени бъдещи разходи;

4. Земеделски земи.

Разглеждани по степен на използваемост земеделските имоти могат да се квалифицират като приходаизточник с неразкрити докрай резерви.

Община Угърчин разполага със следния общински поземлен фонд:

Приложение №3

На земеделските земи, собственост на Община Угърчин и наетите по договори за стопанската 2018/2019 година

Населени места	Обща земеделска площ		Отдаден под наем и аренда
	с издаден АОС	Земи по чл.19	
Угърчин	15 650.219	10 133.87	1 612.719
Голец	2 267.288	3 773.236	185.103
Драгана	2 126.464	9 598.889	192.762
Катунец	1 377.986	419.049	259.024
Каленик	3 126.201	4 007.990	х
Кирчево	1 920.978	2 028.635	250.251
Лесидрен	1 187.908	5 528.362	1 063.859
Микре	3 067.021	6 830.189	596.855
Орляне	568.948	333.551	х
Сопот	1 042.065	3 793.627	367.050
Славщица	1 087.184	3 371.453	877.013

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които обикновено са с начин на трайно ползване – пасище, мера и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт,
- реализация на важни обществени мероприятия и инвестиционни проекти (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин)

Анализът на общинските земеделски земи показва следното:

Силни страни

- Наличие на значителен обем общински поземлен фонд;
- Повишено търсене на общински земи след влизането на България в ЕС;
- Наличие на достатъчен обем земеделски земи за оземляване на малоимотни и безимотни граждани.

Слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи;
- необходимост от рекултивация на някои имоти;
- наличие необработваеми ниви
- тромава процедура по комасация;

Възможности

- Постепенно комасиране на общинския поземлен фонд;
- Подобряване използваемостта чрез дългосрочни договори (аренда)
- Възможност за промяна в начина на трайно ползване на определени земи с оглед постигане на по-добри доходи.
- Увеличаване обема на трайните насаждения;

Заплахи

- Обезлюдяването на някои селища води до липса на интерес към общинските земи и практическото им изоставяне;
- Усложнените процедури по управлението на водите води до изоставяне на водните обекти, компрометиране на съоръженията и създаване на потенциални заплахи.

Политики и задачи

№	Наименование	срок	отчет
1	Идентификация на собствеността и преглед на състоянието на земеделските земи и водоеми.	2023	доклад
2	Поетапно комасиране на общинските земи: <i>Първи етап</i> – преглед на общински земи с общи граници и окрупняване по установения ред. <i>Втори етап</i> – комасация чрез замени.	2023 ежегодно	доклад доклад
3	Промяна предназначението на поземлените имоти с инвестиционен потенциал	ежегодно	доклад
4	Разработка на проекти за рекултивация на земи, подходящи за финансиране по програмите на ЕС	ежегодно	доклад
5	Определяне терени за арендуване с приоритетно залагане на трайни насаждения	ежегодно	доклад

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане със земеделски имоти - общинска собственост следва да се определя съобразно предназначението и влиянието на имота върху общинската икономика и функциите на общината.

- Предпочитан подход при отдаване под наем до 5 год. е провеждане на публичен търг с явно наддаване.
- При предоставяне на земеделски имоти за по-продължителен срок или под аренда следва да се предвиди процедура на публично оповестен конкурс, с оглед възможността за поставяне на условия за опазване на околната среда, провеждане на действия по обезопасяване на имота, влагане на инвестиции за рекултивация (ремонти при водните обекти) и др.
- Конкурсната форма следва да се прилага и при продажба на земеделски имоти.

5. Гори и земи в горски фонд.

В горско-административно отношение общинските имоти попадат в териториалния обхват на ДГС „Лесидрен“- с. Лесидрен, област Ловеч, което е териториално поделение на Северозападно държавно предприятие „Враца“ (СЗДП „Враца“). Горските комплекси в този район се характеризират с голямото си разнообразие по площ, форма и състав на дървесните видове.

В таблица №1 е показано разпределението на дървопроизводителната площ по надморска височина. От нея се вижда, че по-голямата част от площта на общинските имоти е разположена в долния равнинно-хълмист и хълмисто-предпланински пояс на дъбовите гори.

Таблица №1

Разпределение на дървопроизводителната площ по надморска височина

надморска височина	площ (ха)	%
151 - 200 m	36.1	2.2
201 - 250 m	117.0	7.2
251 - 300 m	307.9	19.1
301 - 350 m	414.5	25.7
351 - 400 m	469.4	29.1
401 - 450 m	63.9	4.0
451 - 500 m	5.9	0.4
501 - 550 m	1.1	0.1
551 - 600 m	4.1	0.2
651 - 700 m	1.8	0.1
701 - 750 m	24.7	1.5
751 - 800 m	10.9	0.7
801 - 850 m	31.7	2.0
851 - 900 m	44.3	2.8
901 - 950 m	22.9	1.4
951 - 1000 m	35.0	2.2
1001 - 1050 m	21.5	1.3

всичко	1612.7	100.0
---------------	---------------	--------------

От таблицата се вижда, че 88,0% от дървопроизводителната площ на общината се заема от терени с надморска височина в интервала 0÷600 m н.в., като в Подпояса на равнинно-хълмистите дъбови гори (0÷400 m н.в. за подобласт Северна България) са 83,3% от площта, терените с надморска височина 401÷600 m н.в., попадащи в Подпояса на хълмисто-предпланинските смесени широколистни гори са 4,7%, тези с надморска височина 601÷1000 m н.в. (Подпояс на нископланинските гори от горун, бук и ела) заемат 10,9% от дървопроизводителната площ, а останалите 1,3% са с надморска височина 1001 – 1050 m н.в. и попадат в Подпояса на среднопланинските гори от бук, ела и смърч.

Равнинно-хълмистият, хълмисто-предпланинският и среднопланинският характер на релефа определя разпределението на дървопроизводителната площ на общината по наклона на терена, посочено в таблица №2.

Таблица №2
Разпределение на дървопроизводителната площ
по наклон на терена в градуси

Степени на наклон	Равно 0°-4°	Полегато 5°-10°	Наклонено 11°-20°	Стръмно 21°-30°	Много стръмно над 30°	Общо
площ, хектари	189.7	482.1	620.4	256.7	63.8	1612.7
проценти	11.8	29.9	38.4	15.9	4.0	100.0

От данните в таблицата е видно, че 80,1% от терените са с умерени наклони (до 20°) и сравнително лесно достъпни при провеждане на дейностите по експлоатация и възпроизводство на гората. Стръмните терени заемат 15,9%, а много стръмните – 4,0% и са установени в Старопланинската част на община Угърчин.

Разпределението на дървопроизводителната площ по изложение на терена е посочено в таблици №3 и №3а.

Таблица №3
Разпределение на дървопроизводителната площ
по изложение на терена – детайлно

Изложение	север	северо-изток	северо-запад	изток	юго-изток	юго-запад	запад	юг	Всичко
площ, хектари	372,9	273.4	320.5	71.3	183.6	108.8	183.1	99.1	1612.7
проценти	23,1	17.0	19.9	4.4	11.4	6.7	11.4	6.1	100.0

Таблица №3а
Разпределение на дървопроизводителната площ
по изложение на терена – групирано

Изложения	Сенчести север, североизток, северозапад, изток	Припечни югоизток, югозапад, запад, юг	Всичко
площ, хектари	1038.1	574.6	1612.7

проценти	64.4	35.6	100.0
----------	------	------	-------

Разположението на територията на община Угърчин върху северните склонове на Стара планина и Предбалкана определя преобладаващите изложения. Почти две трети от дървопроизводителната площ е разположена върху терени със северна компонента на изложението. В същото време, разчленения релеф и силно развитата хидрографска мрежа обуславят различни изложения, като най-разпространените са северното (23,1%) от сенчестите и западното (11,4%) и югоизточното (11,4%) от припечните месторастения.

Особеностите на релефните форми на терена в района на общината, надморската височина и изложенията им се отразяват върху разпределението на светлината, топлината, влагата, богатството на почвите и други екологични фактори, а от там и на формирането на различни почвени типове и различни типове месторастения. От друга страна влияние оказват и микрорелефът, страничното засенчване и наличието на подпочвени води. Така в равнинните части и платообразните била са се формирали равнинни, свежи и сухи, богати месторастения, по южните склонове – бедни, а по северните склонове – среднобогати и свежи месторастения. Всичко това обуславя богато разнообразие от горскодървесни видове на територията на община Угърчин.

Горите на общината имат съществено значение за икономиката на селищата от региона. Чрез тях се покрива част от търсенето на дървесина за целулоза, дърва за огрев и други материали и суровини. За последните 10 години са добити 19735 куб.м.

Транспортните и експлоатационни условия в района спомагат за развитието на икономиката. Републиканската пътна мрежа е добре развита и в добро състояние. Главни пътни артерии са първокласен път, свързващ гр. София и гр. Варна, от който има три отклонения на второкласни пътища – за гр. Ловеч, гр. Троян и гр. Русе.

Горските територии осигуряват възможност за паша на добитък, а също така за добив на сено, билки, листник, горски плодове, гъби и други. Има добри условия за развитието на ловен спорт и ловен туризъм, а язовирите – за спортен риболов.

Горите са един от основните източници на питейна вода в района.

В селското стопанство са застъпени зърнопроизводството и отглеждането на технически култури, като слънчоглед, захарно цвекло, лозарство, овощарство и зеленчукопроизводство.

Значителен дял в икономиката на региона има хранително-вкусовата промишленост, производството на скално-облицовъчни материали (червен пясъчник), шивашката промишленост и производството на обувки. Промисленото производство е съсредоточено предимно в гр. Угърчин и с. Лесидрен. Развито в значителна степен е и животновъдството.

Всички планирани горскостопански дейности имат като крайна цел запазване подобряване на водоохранните, почвозащитните и рекреационните функции на дендроценозите, поддържането на биологичната им устойчивост, както и увеличаване на тяхната продуктивност.

Горскостопанският план предвижда в бъдеще да се разчита основно на естествено възобновяване, а при залесяването ще се използват широколистни дървесни видове, предимно естествено срещащи се в района. По този начин ще се спомогне за повишаване продуктивността на гората, както и подобряване на другите полезни функции на горските екосистеми в района.

При правилно, навременно и компетентно провеждане на лесовъдските мероприятия ще се осъществи по-пълно и рационално използване на съществуващите растежни условия за производство на дървесина. Ще се подобри значително състава на гората, биологичната устойчивост на насажденията, което ще спомогне за заздравяване и стабилизиране на екологичната обстановка в района.

Анализа на общинските гори показва следното:

Силни страни

- Задоволяване на социалните потребности на населението, чрез осигуряване на дърва за огрев
- Територията на общината, почвените дадености и природа – климатичните условия са благоприятни за развитие на широколистни гори.

Слаби страни

- Недостатъчен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;

Възможности

- Възможност за увеличаване приходите от горския фонд
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи.

Заплахи

- риск от злоупотреба със собствеността, чрез изсичане
- Обезлесяването на територията на общината ще доведе до трайни неблагоприятни последици за екологичното равновесие;

Политики и задачи

№	Наименование	срок	отчет
1	Предприемане на действия по опазване на наличния горски фонд от безконтролна сеч.	ежегодно	доклад
2	Провеждане на лесокултурни мероприятия с цел заздравяване и стабилизиране на екологичната обстановка в региона.	ежегодно	доклад

VI. Нужди на общината от нови имоти и способности за тяхното придобиване.

На основание направения анализ на общинската собственост се обособява нуждата от придобиване от Община Угърчин на следните видове имоти:

1. Жилищни имоти, за реализиране на социалната политика на Община Угърчин за настаняване на нуждаещи се граждани;
2. Прехвърляне в собственост на Община Угърчин на държавни имоти с отпаднали по предназначение функции, които общината да управлява за задоволяване на възникналите потребности на населението.
3. Благоустрояване и озеленяване, изграждане на детски съоръжения.
4. Други, определени в ежегодните програми за управление на общинската собственост.

Способи за придобиване на общински имоти:

- Ново строителство;
- Отстъпване на право на строеж върху терени общинска собственост срещу обезщетение с части от новопостроена сграда;
- Закупуване;
- Безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;
- Реализиране на публично частни партньорства

- Други способи позволени от закона.

VII. МЕРКИ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРИОРИТЕТИТЕ:

1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I. "Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост"

1.1. Изготвяне на ежегодна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост:

- Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Угърчин;
- Анализ на необходимостта от придобиването на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината;
- Финансово – икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;
- Попълване на кадастралния план и карта и вкарване на имоти в регулация;
- Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
- Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

1.2. Ефективно управление на имотите – общинска собственост:

- о изготвяне на финансово – икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- о учредяване на право на строеж срещу части от новопостроени сгради с предназначение за обществено обслужване;
- о преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем.

1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд

- о изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план;
- о провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- о преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II. "Подобряване състоянието на общинската собственост".

2.1. Обезпечаване на необходимите териториално– устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинска собственост.

- о попълване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;

- о изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване.

2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд.

- о обследване на сградите и съставяне на технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

- о обследване на обектите общинска собственост и описание на неотложните СМР и количествено стойностна сметка за всеки обект;

- о поддържане и актуализиране на публичния регистър на общинската собственост и изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост / местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация/;

2.3. Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища за настаняване на нуждаещи се граждани.

- о поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд;

- о подпомагане на граждани с установени жилищни нужди.

2.4. Развитие и модернизация на техническата инфраструктура – общинска собственост.

- о Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;

- о Подобряване състоянието на водопреносната и канализационната мрежа;

- о Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура;

- о Поддържане на добри технически и експлоатационни параметри на електропреносната мрежа;

3. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ III. "Прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост".

3.1. Усъвършенстване на ползваната информационна система за регистрите на имотите общинска собственост и поддържане на публичния регистър за разпоредителни сделки с общинска собственост на сайта на общината.

3.2. Спазване на нормативните изисквания;

3.3. Разширяване на обхвата на общинската собственост, обект на стратегията за управление, вкл. Техническата инфраструктура и имотите, за които не се съставят актове за общинска собственост;

4. Прилагане на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция:

- гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки.

VIII. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:

1. Организационни: Изготвяне на годишни програми за управление на общинската собственост с обстоен анализ и визия за всеки конкретен актив и намиране на най-ефективния начин за стопанисване. Имуществото(собствеността) трябва така да се стопанисва и влага, че от него да се постига определен съизмерим доход. Същите следва да бъдат анализирани и в зависимост от съотношението разходи- ползи, при която активите се делят на такива, които трябва да бъдат продадени, запазени или подобрени. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди от съответните активи.

2. Финансови: Съществен ресурс в това отношение са възможностите за ефективно използване на средствата по Оперативните програми.

3. Технически: Интегриране на регистрите в единна информационна система, която да доразвие функции за поддържане и предоставяне на по изчерпателни данни за общинското имущество

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основа за вземане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиването, управление и разпореждане с общинско имущество, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др. „ЕФЕКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗУМНО РАЗПОРЕЖДАНЕ”, би могло да се изведе като мото на настоящата стратегия. Настоящата стратегия се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост за срока на мандат 2019-2023 година на Общински съвет Угърчин. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. 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 № 36 от Протокол № 4/30.01.2020 година на Общински съвет-Угърчин.