



ОБЩИНА УГЪРЧИН

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ 2011 - 2015 година

УГЪРЧИН

2011 година



ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Угърчин за периода 2011-2015 г. е разработена в съответствие с изискванията на **чл.8 (8) от Закона за общинската собственост (ЗОС)**, след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост, постигнатата ефективност от управлението и разпореждането ѝ. Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в средносрочен план.

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

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от промените в нормативната уредба, отнасящи се до общинската собственост, но и от необходимостта за прецизиране дейността на Общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

Разработване на **годишни програми** в това направление, съгласно **Чл.8 (9) от ЗОС**, е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на Общината, при разработването на проектите за бюджет на Общината, за всяка година до края на мандата на управление, както и при кандидатстването пред различни финансови институции, по оперативни (международни) програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите от Общината. Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голямата част от общинските дейности.

Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на Общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и Общинския съвет в това направление и ще намали възможностите за субективизъм и прояви на корупция.

Съгласно **Чл.8 (10) от ЗОС**, Стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по Чл.8 (2) от същия закон, и се публикуват и на интернет страницата на Общината.

І. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ.

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление.

Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи, да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;

2. устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;

3. образованието;

4. здравеопазването;

5. културата;

6. благоустрояването и комуналните дейности;

7. социалните услуги;

8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;

9. поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;



10. развитието на спорта, отдиha и туризма.

От друга страна Общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост. Нормативни актове, регламентиращи правото на държавата и на общината на собственост и управлението на двата вида собственост – държавна и общинска собственост, са:

- Конституция;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местна администрация;
- Закон за наследството;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти;
- Закон за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по реда на ЗС, ЗТСУ, ЗБНМ, ЗПИНМ и др.;
- Закон за концесиите;
- Закон за собствеността;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за горите;
- Закон за подземните богатства;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за енергетиката;
- Закон за енергийната ефективност;
- Закон за народните читалища;
- Закон за амнистия и връщане на отнети имущества;
- Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд;
- Закон за обезщетяване на собствениците на одържавени имоти;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за уреждане жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове;
- Закон за паметници на културата и музеите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за лечебните заведения;
- Търговски закон и др.

Подробна регламентация на различни аспекти от управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от Общински съвет Угърчин наредби:

Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Наредба №1 за обществения ред и опазване на общинските и други имоти за общо ползване на територията на Община Угърчин.

Наредба за реда и условията за изграждане на временни открити обекти и поставяне на преместваеми съоръжения на територията на Община Угърчин.

Правният статут е заложен още в основния закон на страната.



Конституцията на Република България (1991г.) го регламентира и разделя общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постановява режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

Приетите впоследствие промени в Закона за местното самоуправление и местната администрация очертаха категориите имоти, които следваше по силата на тези текстове да преминават в собственост на общините.

Законът за общинската собственост (ЗОС), влязъл в сила от 01.06.1996 г., определи режима на имотите, общинска собственост, и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях.

На същата дата влезе в сила и Закон за държавната собственост.

Едновременното приемане на два, напълно аналогични закона, подсказва недвусмислено наличието на амбициозни намерения за окончателно разделяне на двата вида, равнопоставени по конституция, собственост - държавна и общинска.

За съжаление, поради отсъствието на ясни и неоспорими критерии за справедливо разграничаване на собствеността, прилагането на двата правни акта срещна неочаквани трудности.

Принудително се наложи практиката общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, по пътя на дълги и тромави процедури посредством механизма на деактуването.

Всичко това сериозно забави процеса на установяване и обособяване на общинската собственост.

Извършените през 1999 г. редакционни промени в Закона за общинската собственост, бе положителен опит да се отстранят голяма част от пропуските и слабостите, произтичащи от несъвършенствата на първоначално приетия текст, но въпреки това процесът на отделяне и формиране на общинската собственост продължава и досега.

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

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

От своя страна общинската собственост е видово диференцирана, като **публична и частна**.

Имотите, публична общинска собственост, се групират в три категории:

◆ **Имоти и вещи, определени със закон;**

◆ **Имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;**

◆ **Други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от Общинския съвет.**

▲ **Имоти и вещи - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност.**



▲ Имоти и вещи - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.

▲ Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

◆ Всички останали движими и недвижими вещи на Общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост (съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС).

▲ Имоти и вещи - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане.

За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

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

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

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост, чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост, в обект - частна общинска собственост и обратно.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на Общинския съвет, се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите - публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, актове не се съставят.

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

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всяко физическо или юридическо лице има право да иска справка по тях.

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

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



II. ОБХВАТ, ПРЕДМЕТ, МЕТОДОЛОГИЯ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА.

1. Обхват.

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2011 – 2015 година.

2. Предмет.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с имотите - общинска собственост.

3. Структура на стратегията.

Стратегията включва следните основни раздели, съгласно Чл.8 (8) от ЗОС:

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

2. Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;

3. Нужди на Общината от нови имоти и способности за тяхното придобиване;

4. Методологичен подход при разработването.

Изготвянето на Стратегията и изследването на същностните белези при процесите на управлението на общинската собственост трябва да се основава на три определящи подхода:

- ▶ *Идентифициране на обема и специфичните характеристики на отделните видове собственост.*
- ▶ *Анализ на състоянието към момента, включително:*
 - *рискове и слаби страни;*
 - *плюсове и възможности за развитие на потенциала.*
- ▶ *Формулиране на обосновани политики и конкретно обвързани с целите задачи.*

III. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

A. Основни цели

1. Идентифициране на пълния обем общинска собственост.

Въпреки, че общинската собственост, като такава, бе регламентирана със Закона за общинската собственост през 1996г., процесът на установяването и актуването ѝ се



удължи във времето. Допълнително, на Общината бяха възстановени земи в общински поземлен фонд и гори и земи в общински горски фонд.

Пълното идентифициране на целия обем общинска собственост е основна предпоставка за взимане на ефективни решения по рационалното управление и разпореждане с нея, което прави тази цел безспорно първостепенна.

2. Анализ на състоянието към момента, включително:

- рискове и слаби страни;
- плюсове и възможности за развитие на потенциала.

Анализът на състоянието към момента, е втора, но не второстепенна цел на настоящата Стратегия във връзка с определянето и логическото подреждане на водещите приоритети.

Анализът на състоянието е необходима база за предприемане на конкретни и обосновани действия, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с общинското имущество.

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

Постигането на тази цел осигурява необходимата ефикасност в работата на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, защото създава реалните условия за изпълнение на задълженията по основното им предназначение - предоставяне на ефективни обществени услуги.

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

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост в развитието на общината.

Имотите и вещите, общинска собственост, се управляват в интерес на населението на Общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

5. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Целта е да се осигурят верифицирани изходни данни, даващи възможност за извършване на достоверен анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество по време и степен на ангажираност.

Подходът, следва да е балансиран между нуждите на Общината, в краткосрочен, средносрочен и дългосрочен план, и необходимостта от извършване на разходи по поддръжката, охраната и управлението на собствеността, в нейното разнообразие, отчитайки същевременно тенденциите в развитието на пазара.

Разпореждането с общинско имущество, като краен резултат, трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

6. Оптимизиране на общинската инфраструктура.

Целта е възстановяване и подобряване на съществуващата, с паралелно разширяване, чрез изграждане на нова, инфраструктура във всички населени места в Общината.



7. Осигуряване на устойчиво развитие на Общината, чрез подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых, туризъм и повишаване на сигурността.

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

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

1. Законосъобразност.

Общинският съвет, Кметът на Общината, кметовете на кметства и кметските наместници 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.

2. Приоритетност на обществения интерес.

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите приоритетно следят за защита на обществения интерес.

Имотите и вещите, общинска собственост, се управляват в интерес на населението на Общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

3. Публичност.

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

4. Целесъобразност.

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази Стратегия принципи, цели и приоритети.

Същият принцип се спазва при управление и разпореждане с общинско имущество.

5. Състезателност при разпореждането.

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

В. Приоритети.

1. Разработване на годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.

Всяка Програма трябва да е обвързана с бюджета на Община Угърчин за съответната година, да съдържа необходимата конкретика по изпълнението на Стратегията за управление на общинската собственост за едногодишен период и да включва, като основни елементи, съгласно Чл.8 (9) от ЗОС:

- прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост;

- описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на



търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия;

- описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;

- описание на имотите, които Общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване;

- други данни, определени от Общинския съвет.

2. Последователно и неотклонно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или замяна на общинската собственост

3. Подобряване състоянието на общинската инфраструктура – пътища и водопроводна мрежа.

4. Широко прилагане на добри практики за публично-частно партньорство при изграждане и експлоатация на обекти общинска собственост

5. Привличане на значителни средства от европейските програми за модернизация и изграждане на обекти общинска собственост.

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

ИМОТИ – ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ.

Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики, целите и задачите, адресирани към всяка от тях, да бъдат изведени самостоятелно.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Угърчин към 31.07.2011г. има съставени 1186 акта за общинска собственост. Структурирана по вид и предназначение на основната част от имотите, общинската собственост е описана в таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	
2.	Застроени нежилищни имоти - сгради - части от сгради	
3.	Гробищни паркове	13
3.	Застроени дворни места	-



3.	Детски градини и ясли	3
4.	Училища	3
5.	Здравни заведения	-
6.	Културно-исторически обекти	-
7.	Читалища	4
8.	Терени за озеленяване	95
8.	Спортни имоти	3
9.	Сгради на кметства	11
10.	Жилищни имоти	2
11.	Микроязовири	7
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	295
13.	Гори и земи от общинския горски фонд	84

С влизане в сила на ЗОС през 1996г., стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

За периода 2000-2011г. (месец юли) 161 акта за държавна собственост са отписани от Областен управител на Област Ловеч.

1. Незастроени терени.

Към края на месец юли 2011г., в Община Угърчин са налице 92 съставени акта за общинска собственост, с предмет незастроени имоти.

Сериозни трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността.

Ограничения в управлението и разпореждането, поставя и фактът, че все още не са приключили процедурите по възстановяване на бивши земеделски земи на територията на гр. Угърчин, както и това, че не за всички имоти има действащи планове за регулация.

Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж.

Нецелесъобразна е и продажбата на такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

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

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ непрекъснато оптимизиране процеса на управление на незастроените терени; ■ увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ наличие на имоти в съсобственост с други лица. ■ наличие на имоти, обременени с комуникации, които ограничават възможностите за застрояване.



ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ реализиране на високи приходи от продажби и осигуряване на нови инвестиции; ■ максимално развитие на пазарния потенциал на всеки имот. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ удължаване във времето на процедурата по възстановяване на бивши земеделски земи, находящи се в регулация; ■ забавяне процеса на идентификация и актуване на общински имоти; ■ задълбочаване на световната финансова криза и свързаното с нея „свиване” на търсенето на незастроени терени;

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план (ОГП);
- да се осигури необходимия финансов ресурс и организация за окончателно приключване на процедурата по възлагане, изработване и приемане на подробни устройствени планове за територии на Общината, върху които са разположени общински имоти.
- да продължи предлагането за продажба на незастроени общински имоти по Закона за приватизация и след приватизационен контрол и Закона за общинската собственост, с оглед осигуряване на приходи в общинския бюджет.
- да се предприемат действия за прекратяване съсобствеността между Общината и физически или юридически лица, чрез позволените от закона способности.

2. Застроени нежилищни имоти.

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки.

Продажбата им осигури приходи в общинския бюджет за реализация на значими инфраструктурни проекти.

Към настоящия момент Община Угърчин е собственик на 9 сгради - частна общинска собственост /ЧОС/.

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

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване				
		Отдадени под наем бр.	Право на ползване бр.	За безвъзмездно ползване бр.	Свободни бр.	Общо бр.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сгради	9	-	-	-	9
2.	Част от сгради	-	-	-	-	-
3.	Гаражи	-	-	-	-	-
Общо:		9	-	-	-	9



В 4 общински имота са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция за социално подпомагане, Бюро по труда и други, които по закон не заплащат наеми.

Няма общински имоти отдадени на сдружения с нестопанска цел .

Към 30.07.2011г. действащите договори за отдадени под наем обекти за търговия, производство, услуги, павилиони и терени за монтаж на временни обекти са 20 бр.Регистрира се продължителна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

Търгове се обявяват само при наличие на заявен интерес към определен обект.

Водеща причина за това положение е лошото състояние, в което се намират голяма част от помещенията.

Някои от обектите се нуждаят от извършването на мащабни ремонти.

Поради наличието на значително физическо и морално износване на не малка част от обектите, и отчетеното трайно намаляване на търсенето им в близките години, е основателно да се очаква относително намаляване на приходите в общинския бюджет от тази дейност.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ непрекъснато оптимизиране процеса на управление; ■ наличния сграден фонд задоволява нуждите на Общината за осъществяване на поставените цели и задачи. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ лошо състояние на част от сградите; ■ недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; ■ наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване; ■ намаляват ежегодните приходи от отдаване под наем;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване на състоянието на имотите; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ риск от грешни решения за разпореждане;

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите;
- да се приеме методика за актуализация на наемните цени в съответствие с наемните цени на свободния пазар;



3. Жилищни имоти.

Управлението на жилищните имоти е възложено на служителя „ Общинска собственост „, което организира поддръжката и ремонта на жилищата и събирането на наеми.

Към края на месец юли 2011г. жилищният фонд на Община Угърчин се състои от 2 бр. общински жилища представени в Таблица №3.

Таблица №3

Жилища под наем	За продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици	Ведомствени жилища	Резервни жилища	ОБЩ БРОЙ
2	-	-	-	2

През 2010г. приходите от наеми на общинскиимоти са в размер на 3198.03 лв, .

Преобладаващата част от жилищния фонд е стар и амортизиран.

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

Забелязва се тенденция на ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

Има общински жилища, които са в сгради, етажна собственост между Общината и физически лица.

Това създава трудности при тяхното управление и поддръжка.

Нужно е да се продължи събарянето на амортизирани, и без траен градоустройствен статут къщи, разчистването на терени и оформянето им като зелени площи или замяната им срещу процент от разгънатата застроена площ на новопостроени на тях обекти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ продажба на общинските жилища на пазарни цени за осигуряване по-високи приходи в общинския бюджет; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции; ■ недостатъчен обем ново строителство;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ развиване на публично-частно партньорство за ново строителство. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността; ■ задълбочаване на световната финансова криза, пораждаща снижаване нивата на търсене на жилищни имоти;

Направеният анализ предполага реализирането на следните



Политики и задачи за постигане на целите:

■ да продължи събарянето на амортизирани къщи и разчистването на терените;

■ да се предприемат действия за прекратяване на наемните правоотношения с наематели на общински жилища, които не отговарят на нормативните изисквания за наемане на общинско жилище;

4. Земеделски земи и язовири.

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992г., на Община Угърчин са възстановени с 103 акта 6331 дка земеделски земи.

Съгласно чл.19 от ЗСПЗЗ, Общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища,
- мери,
- пътища

Пасищата и мерите на територията на Община Угърчин са общо 56108 дка.по чл. 19 от ЗСПЗЗ ив т. ч. 5573 дка общинска собственост .

Същите се предоставят ежегодно на граждански сдружения и граждани от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни.

Структурата на публичната общинска собственост в малките населени места е посочена в Таблица № 4. **Таблица № 4**

№ по ред	Населено място	Публична общинска собственост	
		бр. имоти	площ, дка
1.	Голец	566	3079.417
2.	Драгана	317	3055.608
3.	Катунец	213	3743.734
4.	Каленик	19	153.452
5.	Кирчево	136	1487.558
6.	Лесидрен	827	6852.664
7.	Микре	873	7694.293
8.	Орляне	19	203.121
9.	Сопот	504	5577.076
10.	Славщица	586	3767.65
11.	Угърчин	877	9355.669
12.			

Земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ, са останали след възстановяването на правата на собствениците и се стопанисват и управляват от Общината.

Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др.

Тези земи не могат да се продават и не се издават удостоверения за снабдяване с нотариални актове.

Единствената възможност за тяхното управление е отдаването им под наем .



През стопанската 2010-2011 година, след проведени търгове, са отдадени под наем 1373.632 дка. Мери и пасища по чл.19 от ЗСПЗЗ и 1090.200 дка от ОПФ .

Годишният приход от наеми през 2011 г. е 2172,70 лв.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани, и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда. Законът за собствеността и ползването на земеделските земи дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти.

Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него.

Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Угърчин не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци .

Целесъобразно е трасирането да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

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

изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт;

промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни инвестиционни проекти. Към 30.07.2011год. са отдадени под наем/ концесия/ 1 бр. общински язовири, като приходите от наем са 3500 лв. без ДДС за една година .

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> ■актуване на нови имоти; 	<ul style="list-style-type: none"> ■малки приходи от наеми; ■голям брой маломерни имоти; ■разпокъсана собственост;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ■стартиране процеса на комасация на земеделските земи; ■оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми; ■промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони; ■с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селкостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи. 	<ul style="list-style-type: none"> ■законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл19 от ЗСПЗЗ); ■забавяне приключването на процеса на идентификация и актуване на общинските имоти;



Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

- да продължи процеса по индентификация на собствеността,
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;
- да се проучат възможностите за комасация на маломерните имоти;
- да се предложат за продажба маломерните имоти, за които е нецелесъобразна комасацията.

5. Гори и земи в горски фонд.

Горският фонд на Община Угърчин е 13573,55 дка, .

Най-компактни са горите в землището на с.Катунец – 3708,002 дка.

Разпределението на горския фонд по населени места е посочен в Таблица № 6.

Таблица № 6

№ по ред	Населени места	Гори		Общо
		в горски фонд	в земеделски земи	
		площ, дка	площ, дка	площ, дка
1.	Голец	-	-	-
2.	Драгана	2440.851	-	2440.851
3	Катунец	3708.002	-	3708.002
4.	Каленик	799.582	-	799.582
5.	Кирчево	1954.998	-	1954.998
6.	Лесидрен	-	-	-
7.	Микре	-	-	-
8.	Орляне	368.763	-	368.763
9.	Сопот	-	-	-
10.	Славщица	666.999	-	666.999
11.	Угърчин	3634.371	-	3634.371
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				
ОБЩО:		13573.565		13573.565

Горите попадат в Мизийска горско растителна област, долен равнинно хълмист пояс с дъбови, други широколистни и иглолистни гори.



Почвите са излужен чернозем, песъчливо-глинести, рохки, слабо каменливи, но богати на хранителни вещества.

Разпространени са следните дървесни и храстови видове:

- > широколистни – акация, зимен дъб, летен дъб, червен дъб, цер, липа, ясен, явор, топола, габър, бряст, върба, орех и клен
- > иглолистни - черен бор.

За всички общински гори са съставени актове за общинска собственост.

Проектираните мероприятия са:

1. Сечи

-Съобразно биологическите особености на дървесните видове, типовете месторастения, състоянието на насажденията, е предвидено да се водят следните видове главни сечи: краткосрочно постепенна, постепенно - котловинна, и гола сеч . - С цел регулиране бъдещия състав на културите и насажденията, повишаване на тяхната продуктивност и устойчивостта, използването на естествения отпад, поддържането на добро санитарно състояние и съкращаването на срока за производство на технически зряла дървесина, за десетилетието е предвидено да се водят отгледни сечи .

- Санитарна сеч е планирана да се изведе в тези насаждения, на които санитарното състояние я налага.

Интензивността ѝ зависи от степента на повредите.

2. Възобновяване и залесяване.

Условията в района на Общината са сравнително благоприятни за естествено семенно възобновяване.

Правилното извеждане на главните сечи и грижата за подраства дават основание в бъдеще да се разчита изключително на естественото възобновяване.

За още по пълно използване на климатичните и почвени условия, в зрели и невъзобновени насаждения е предвидено подпомагане на естественото възобновяване по следните начини:

-Изсичане на подлеса в насажденията за осеменителна фаза за ускоряване появата и развитието на естествен семенен подраст.

-Изсичане на храстите с цел да се освободи място за появата на подраст.

3. Странични ползвания

В горите на Община Угърчин се разрешава паша .Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<p>■задоволяване на социалните потребности на населението, чрез осигуряване на дърва за огрев;</p>	<p>■недостатъчен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;</p>



ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти; ■ увеличаване приходите от горския фонд; ■ увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи; ■ осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ риск от грешни решения за разпореждане; ■ риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

- при необходимост да се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси за добитата дървесина;
- да се повиши административния капацитет на Община Угърчин за управление на горския фонд.

6. Имоти – публична общинска собственост.

Съгласно разпоредбите на Закона за общинска собственост, имотите - публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.

Части от тези имоти, с изключение на обектите, подлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс за срок до 5 години.

Процедурата се основава на решение на Общинския съвет, при условие че наемането на обектите не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Действащите концесионни договори на Община Угърчин са представени в

Таблица №7

№ по ред	Наименование на обекта, предоставен на концесия	Срок на концесионен договор	Дата на сключване на концесионния договор	Договорени концесионни вноски за 2011 год.
1.	Язовир – с. Каленик	25		3500 лв. год вноски без ДДС
2.				
3.				
4.				

На територията на Община Угърчин съществуват 9 сгради на училища, от които 2 са на територията на гр. Угърчин и 7 в останалите населени места. Детските градини и ясли са 3 като 1 сграда на ОДЗ са в гр. Угърчин и 2 са в останалите населени места.



Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата. С решения на Общински съвет Угърчин, до месец юли 2011г., бяха закрити училищата в с. Голец, с. Микре, с. Катунец. В следствие на неизползването им, сградите ще започнат да се рушат. Охраняването на тази категория обекти изисква значителни финансови средства. Целесъобразно е, на този етап, дългосрочно отдаване под наем на имотите на неправителствени организации за осъществяване на обществено полезни дейности или продажбата на тези имоти.

Административните сгради на територията Община Угърчин са 11. Гробищните паркове са 13 на територията на Община Угърчин.

За имотите, публична общинска собственост, ежегодно се заделят средства за ремонт и поддръжка.

Подготвят се проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ осигурени сгради за осъществяване функциите на администрацията; ■ относително добро състояние на сградния фонд; 	<ul style="list-style-type: none"> ■
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ увеличаване на сградния фонд чрез осъществяване на публично-частно партньорство; ■ кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства от еврофондовете за рехабилитация на пътната мрежа и ремонт на сградите; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ риск от грешни решения за управление на публичната общинска собственост;

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

■ да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и очакваните приходи с оглед вземане на решение за разпореждане;

■ да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите и ремонт на пътната мрежа;

■ да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем или ползване;

■ да се преотредят терени за разширяване на съществуващите гробищни паркове;



7. Анализ на ситуацията.

7.1. Обобщен SWOT анализ.

ВЪТРЕШНА СРЕДА /на обекта на планиране/	
СИЛНИ СТРАНИ (предимства)	СЛАБИ СТРАНИ (недостатъци)
<ul style="list-style-type: none"> ■ непрекъснато оптимизиране процеса на управление на незастроените терени; ■ увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти /незастроени терени/; ■ наличните незастроени терени са с добра перспектива за строителство; ■ непрекъснато оптимизиране процеса на управление на застроени нежилни имоти; ■ наличния сграден фонд /застроени нежилни имоти/ задоволява нуждите на Общината за осъществяване на поставените цели и задачи; ■ поддържане на ниски наемни цени с цел реализиране социалната функция на Общината; ■ актуване на нови имоти /зеделски земи и язовири/; ■ задоволяване на социалните потребности на населението, чрез осигуряване на дърва за огрев; ■ осигурени сгради /публична общинска собственост/ за осъществяване функциите на администрацията; ■ относително добро състояние на сградния фонд /публична общинска собственост/; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ наличие на имоти, обременени с комуникации, които ограничават възможностите за застрояване; ■ лошо състояние на част от застроените нежилни имоти; ■ недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; ■ наличие на сгради /застроени нежилни имоти/, към които липсва интерес за наемане и ползване, предимно в малките населени места; ■ намаляват ежегодните приходи от отдаване под наем на застроени
<ul style="list-style-type: none"> ■ непрекъснато оптимизиране процеса на управление на незастроените терени; ■ увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти /незастроени терени/; ■ наличните незастроени терени са с добра перспектива за строителство; ■ непрекъснато оптимизиране процеса на управление на застроени нежилни имоти; ■ наличния сграден фонд /застроени нежилни имоти/ задоволява нуждите на Общината за осъществяване на 	<ul style="list-style-type: none"> ■ наличие на имоти, обременени с комуникации, които ограничават възможностите за застрояване; ■ лошо състояние на част от застроените нежилни имоти; ■ недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; ■ наличие на сгради /застроени нежилни имоти/, към които липсва интерес за наемане и ползване, предимно в малките населени места; ■ намаляват ежегодните приходи от отдаване под наем на застроени



<p>поставените цели и задачи;</p> <ul style="list-style-type: none"> ■поддържане на ниски наемни цени с цел реализиране социалната функция на Общината; ■актуване на нови имоти /земеделски земи и язовири/; ■наличие на имоти с висок инвестиционен потенциал, находящи се в близост до регулация и с изградена довеждаща инфраструктура; ■задоволяване на социалните потребности на населението, чрез осигуряване на дърва за огрев; ■осигурени сгради /публична общинска / за осъществяване функциите на собственост администрацията; ■относително добро състояние на сградния фонд /публична общинска собственост/; 	<p>нежилищни имоти;</p> <ul style="list-style-type: none"> ■значителен процент остарял сграден фонд /жилищни имоти/; ■наличие на наематели в жилищни сгради, които не се запазват с действащия ПУП; ■недостатъчен обем ново строителство; ■малки приходи от наеми /от земеделски земи и язовири/; ■голям брой маломерни имоти /земеделски земи/; ■разпокъсана собственост /земеделски земи/; ■недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;
<p>ВЪНШНА СРЕДА /извън обекта на планиране/</p>	
<p>БЛАГОПРИЯТНИ ВЪЗМОЖНОСТИ (добри перспективи)</p>	<p>ПОТЕНЦИАЛНИ ЗАПЛАХИ (рискове)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■реализиране на приходи от продажби и осигуряване на нови инвестиции в незастроени терени; ■максимално развитие на пазарния потенциал на всеки незастроен терен. ■осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване на състоянието на застроените нежилищни имоти; ■увеличаване на средствата за ремонт на сградния фонд със средства, постъпили в Инвестиционния приватизационен фонд; ■придобиване на нови жилищни имоти чрез отстъпване право на строеж в съсобствен имот срещу обезщетение с готови жилища; ■оптимизиране процеса на управление на земеделските земи, чрез привличане на външни експерти и фирми; ■промяна предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони; ■с влизането в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на 	<ul style="list-style-type: none"> ■удължаване във времето на процедурата по възстановяване на бивши земеделски земи, находящи се в регулация; ■забавяне процеса на идентификация и актуване на общински имоти /незстроени терени/; ■грешно нанесени имоти /незстроени терени/ в действащата кадастрална карта; ■задълбочаване на световната финансова криза и свързаното с нея „свиване” на търсенето на незастроени терени; ■повишаване на изискванията на финансовите институции за предоставяне на кредити, като инвестиции в незастроени терени. ■риск от грешни решения за разпореждане със застроените нежилищни имоти; ■нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността /жилищни имоти/; ■задълбочаване на световната финансова криза, пораждаща снижаване нивата на търсене на жилищни имоти; ■повишаване на изискванията за жилищно кредитиране от страна на финансовите



селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи от земеделски земи;

- оптимизиране процеса на управление на гори и земи в горски фонд, чрез привличане на външни специалисти;
- увеличаване приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд;
- увеличаване на сградния фонд /публична общинска собственост/ чрез публично-частно партньорство;
- кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства от еврофондовете за рехабилитация на пътната мрежа и ремонт на сградите;

институции;

- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ);
- забавяне приключването на процеса на идентификация и актуване на общинските имоти-земеделски земи по чл.19 от ЗСПЗЗ;
- риск от грешни решения за разпореждане с гори и земи в горски фонд;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;
- риск от грешни решения при управлението на имоти – публична общинска собственост/;

Обобщеният SWOT анализ, на база предходните детайлизирани анализи на отделните видове общинска собственост, разглежда четири фактора, които идентифицират организацията, като относително балансирана между две основни сумарни въздействия /позитивно и негативно/:

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

На основание направения анализ, се обособяват нуждите на Община Угърчин от придобиване на следните видове имоти:

1. Жилищни имоти

За реализиране на социалната политика на Община Угърчин, за настаняване на нуждаещи се граждани, следва да се придобият общински жилища чрез отстъпване право на строеж в съсобствен имот срещу обезщетение с готови жилища и чрез ново строителство.

2. Други имоти, според потребностите на Община Угърчин.

Общината ще придобие новите имоти чрез:

- ◆ ново строителство;
- ◆ отстъпване на право на строеж върху терени общинска собственост срещу обезщетение с части от новопостроената сграда;
- ◆ закупуване;
- ◆ безвъзмездно предоставяне на Общината на имоти държавна собственост;
- ◆ реализиране на публично-частни партньорства;
- ◆ други способи позволени от закона



VI. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост обхваща четиригодишен планов период – 2011/2015 г.

Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост.

По своята същност, Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.

Стратегията е основа за приемане на четири годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година – 2012г., 2013 г. , 2014 г. и 2015 г.

Настоящата стратегия е приета с Решение №940/31.08.2011 г. на Общински съвет - Угърчин /Протокол №55/31.08.2011г./