**О Б Щ И Н А У Г Ъ Р Ч И Н**



**С Т Р А Т Е Г И Я**

**з а**

**у п р а в л е н и е н а о б щ и н с к а т а с о б с т в е н о с т**

**н а О Б Щ И Н А У Г Ъ Р Ч И Н**

**за периода 2016-2019 година**

**І. Въведение**

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Угърчин е изработена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2016-2019 г. и продължава линията, заложена в предходната мандатна стратегия. Съобразена е с управленската програма на кмета на Община Угърчин и извежда като основни приоритети - прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината, като регламентира основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост; основните характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване, реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане, както и нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

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.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности.

Предварително определените цели и приоритети в стратегията за управление на общинската собственост и разработваните въз основа на нея годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, за всяка година от мандата на управление, дават възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в работата на общинския съвет и общинската администрация по отношение на общинската собственост и в резултат на това подобряване ефективното управление на собствеността в интерес на гражданите на общината.

Целите и принципите на управлението на общинската собственост на Община Угърчин са изведени от приоритетите, представени в:

* Общинския план за развитие на Община Угърчин за периода 2014-2020 г.
* Управленската програма на кмета на Община Угърчин за периода 2015–2019г.;
* Стратегиите и програмите на Община Угърчин в различни направления – образование, социални дейности, здравеопазване, опазване на зелената система, подобряване на съществуващата техническата инфраструктура и изграждане на нова, управление на отпадъците; спорт и младежки дейности и др.
* Предложенията на местната общност и НПО;
* Предложенията на кметовете на населени места;
* Регионалното развитие и взаимоотношения със съседни общини;
* Активизацията по разработване на проекти за основен ремонт, модернизация и реконструкция на общинската инфраструктура.

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 модернизиране 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.

Нормативни актове, регламентиращи правото на държавата и на общината на собственост и управлението на двата вида собственост – държавна и общинска са:

Конституцията на Република България;

Закон за собствеността;

Закон за държавната собственост;

Закон за общинската собственост;

Закон за местното самоуправление и местна администрация;

Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;

Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти;

Закон за концесиите;

Закон за пътищата;

Закон за водите;

Закон за горите;

Закон за устройство на територията;

Закон за кадастъра и имотния регистър;

Закон за енергетиката;

Закон за енергийната ефективност;

Закон за народните читалища;

Закон за публичните финанси;

Закон за паметници на културата и музеите;

Закон за физическото възпитание и спорта;

Закон за лечебните заведения;

Закона за енергията от възобновяеми източници;

Закон за наследството и др.

Подробна регламентация на различни аспекти от управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетитата от Общински съвет Угърчин Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Угърчин;

**ІІ. Основните принципи, които следва Община Угърчин в процеса на управление на имотите общинска собственост са:**

* ***Законосъобразност;***

Принципът се изразява в задължението за спазване на общата и специалната действаща нормативна уредба на Република България при провеждане на отделните процедури по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост.

* ***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***

**ІІІ. Обхват и структура на стратегията.**

Настоящата стратегия обхваща застроените и незастроените имоти – публична и частна общинска собственост, включително жилищните имоти.

**1. Имоти и вещи - публична общинска собственост. Те се групират в три групи:**

* имотите и вещите, определени със закон;
* имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
* имоти за задоволяване на обществените потребности от общинско значение;

Статутът на отделни видове имоти – публична общинска собственост, е определен в Закона за водите, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за горите, Закона за опазване на земеделските земи, Закона за пътищата, Закона за военните паметници и др.

* Имотите и вещите – публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност;
* Имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица;
* Имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон;

Съгласно чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите –публична общинска собственост, представляват **частна общинска собственост.**

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването й от публична в частна 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.

**ІV. 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 способи запридобиване, 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;

Изключения:

* 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.

**V.** **Анализ и структура на общинската собственост**

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

Броят на застроените и незастроени имоти и обектите, за които се съставят актове за публична или частна общинска собственост е сравнително динамична величина, поради редица причини – промени в подробните устройствени планове, сделките по разпореждане и придобиване на имоти, инвентаризация на собствеността, продължаващи процедури по деактуване на имоти – държавна собственост. Активно се работи по съставяне на актове за общинска собственост за земеделски имоти – пасища и мери, въз основа на промените в Закона за собствеността и ползването на земеделски земи.

Към 31.12.2015 г. са съставени и утвърдени 1931 акта за общинска собственост, Съставени са 1365 акта за частна общинска собственост и 566 за публична общинска собственост.

Съставените актове по населените места са както следва: гр. Угърчин – 421бр., с. Голец – 105 бр., с. Драгана – 197 бр., с. Катунец – 122 бр., с. Каленик – 167 бр., с. Кирчево – 220 бр., с. Лесидрен 108 бр., с. Микре – 181 бр., с. Орляне – 57 бр., с. Сопот – 86 бр., с. Славщица – 267 бр.

Имотите, за които са съставени актове, са различни по площ - както идеални части от урегулирани поземлени имоти, така също и големи урегулирани имоти с различно предназначение.

Броят на актовете за общинска собственост сам по себе си не дава пълна картина на размера на собствеността, тъй като за линейните мрежи на техническата инфраструктура, временни обекти и др., не се съставят актове за собственост, съгласно Закона за общинската собственост. Тези съоръжения се регистрират счетоводно като собственост на Община Угърчин с определена стойност, местонахождение и др. показатели.

**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 актовите 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 (терени в регулация) към 31.12.2015 г. (кв.м.)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | |
|  |  | |
| НАСЕЛЕНО  МЯСТО | | терени за жилищни нужди | | | за обществено | | Общо | |
| обслужване | |  | |
| брой | | кв.м. | брой | кв.м. | брой | кв.м. |
| Угърчин | | 76 | | 27 696 | 5 | 1388 | 81 | 29 084 |
| Голец | | 1 | | 378 | х | х | 1 | 378 |
| Драгана | | 16 | | 46 591 | х | х | 16 | 46 591 |
| Катунец | | 0 | | 0 | х | х | 0 | 0 |
| Каленик | | 8 | | 35 652 | 2 | 32725 | 10 | 68 377 |
| Кирчево | | 22 | | 20 219 | х | х | 22 | 20 219 |
| Лесидрен | | 12 | | 28 326 | х | х | 12 | 28 326 |
| Микре | | 0 | | 0 | х | х | 0 | 0 |
| Орляне | | 1 | | 3 672 | 1 | 8008 | 2 | 11 680 |
| Сопот | | 25 | | 21 511 | х | х | 25 | 21 511 |
| Славщица | | 22 | | 32 970 | х | х | 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. | 2019 | доклад |
| 2 | Проучване потенциала на всеки терен и определяне основно и алтернативно предназначение. | 2019 | доклад |
| 3 | Издирване и внасяне на предложения пред държавата за предоставяне на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината. | eже-годно | доклад |
| 4 | Оптимизиране на кадровия потенциал, повишаване на квалификацията и засилване съвместната дейност с консултантски фирми. | eже-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 някой 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 за сграден фонд на Община Угърчин към 31.12.2015 г.**

|  |
| --- |
|  |
| 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 | х | 1 | 2 | 1 | 3 | 2 | 3 | **15** |
| Голец | | 1 | 1 | х | 1 | х | х | 1 | х | х | 1 | **5** |
| Драгана | | 1 | 1 | х | х | х | х | 1 | х | х | х | **3** |
| Катунец | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | х | 1 | 1 | х | х | **7** |
| Каленик | | 1 | х | х | 1 | х | х | 1 | х | х | х | **3** |
| Кирчево | | 1 | 1 | 1 | х | 1 | х | x | х | 1 | х | **5** |
| Лесидрен | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | х | 1 | **11** |
| Микре | | 1 | 1 | х | 1 | х | х | 1 | х | х | 1 | **5** |
| Орляне | | 1 | х | х | 1 | х | х | х | х | х | х | **2** |
| Сопот | | 1 | х | х | х | х | х | 1 | 1 | х | х | **3** |
| Славщица | | 1 | 1 | х | х | х | х | 1 | х | х | х | **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 някой 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;  -Незаетите 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. | 2019 | 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 приходоизточник с неразкрити докрай резерви.

Към 31.12.2015 г. Община Угърчин разполага със следния общински поземлен фонд:

**Приложение №3**

**На земеделските земи, собственост на Община Угърчин и наетите по договори за стопанската 2015/2016 г. в дка.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Населени места** | Обща земеделска площ | | Отдаден под наем и аренда | Възстановени по реда на §27 от ЗСПЗЗ |
| с издаден АОС | Земи по чл.19 |
| Угърчин | 13939,219 | 10139,047 | 5806,599 | 209,377 |
| Голец | 1497,023 | 3782,54 | 266,120 | 85,020 |
| Драгана | 1886,995 | 9622,189 | 1114,296 | 56,187 |
| Катунец | 1116,006 | 419,049 | 602,517 | 44,401 |
| Каленик | 3113,450 | 4007,990 | х | 22,600 |
| Кирчево | 1642,645 | 2032,465 | 108,314 | 25,128 |
| Лесидрен | 613,897 | 5554,849 | 165,678 | 79,993 |
| Микре | 2745,060 | 6830,189 | 69,809 | х |
| Орляне | 495,947 | 333,551 | х | 6,394 |
| Сопот | 688,179 | 3793,627 | 199,390 | х |
| Славщица | 1073,151 | 3371,453 | 31,089 | 2,911 |

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 достатъчнен 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 някой 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 някой 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. | 2019 | доклад |
| 2 | Поетапно комасиране на общинските земи:  *Първи етап* – преглед на общински земи с общи граници и окрупняване по установения ред.  *Втори етап* – комасация чрез замени. | 2019  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 горскоадминистративно 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 среднопланинския 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. Промишленото 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 природо – 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 заздаравяване и стабилизиране на екологичната обстановка в региона. | ежегодно | доклад |

**VI. Нужди на общината от нови имоти и способи 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 обезжетение с части от новопостроена сграда;
* Закупуване;
* Безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;
* Реализиране на публично частни партньорства
* Други способи позволени от закона.

**VІI. Индикатори за изпълнение на Стратегията**

Оценките за изпълнението на Стратегията за управлението на общинската собственост, както и използването на съществуващите ресурси предоставят информация за ефективността на провежданите политики. Те се извършват въз основа на индикатори за измерване на ефекта от прилагането на стратегията. Това изисква набор от специфични

индикатори при оценка на напредъка в изпълнението на стратегията.

Предложените индикатори са количествено измерими и съпоставими и дават информация за преките и непосредствени резултати, създадени от стратегията:

**Цел 1:**

1. Ежегодно разработени годишни програми за управление на ОС, приети от ОбС-

Угърчин; брой актуализации на същите.

2. Увеличаване на ръста на приходите от наем, права на строеж и ползване, от

арендуване на общински имоти (%).

3. Брой издадени актове за общинска собственост;

4. Брой проведени публично оповестени конкурси и публични търгове за отдаване под наем, аренда, продажба, право на строеж и право на ползване;

5. Брой сключени договори за отдаване под наем, аренда, продажба, право на строеж и право на ползване;

6. Брой разработени проекти за кандидатстване за БФП пред еврофондовете и други национални и международни донорски организации за подобряване на състоянието на общинската собственост;

7. Брой реализирани проекти за подобряване на състоянието на общинската

собственост – дължина на реконструирана улична и пътна мрежа (км); ремонтирани обекти(бр.); приложени мерки за енергийна ефективност в общински сгради (% намалени емисии);

**Цел 2:**

1. Създаден електронен регистър на общинската собственост (брой обхванати обекти с техните характеристики);

2. Брой обявени публични търгове и публични оповестени конкурси на сайта на

общината;

3. Изработени проекти за изграждане на нова довеждаща инфраструктура (брой);

4. Изградена нова довеждаща инфраструктура (км пътища, водопровод и канализация – л.м.;).

**Цел 3:**

1. Изработени проекти за изменение на ПУП-ПРЗ и КК;

2. Представени становища и предложения от обществени съвети.

**Цел 4:**

1. Предоставени под наем обработваеми земи, мери и пасища (дка);

2. Добита дървесина за местно население и за заведенията на общинска бюджетна

издръжка (куб.м.)

3. Брой извършени проверки по изпълнение на договори за наеми и аренда.

4. Брой ивършени лесокултурни мероприятия.

**Цел 5:**

1. Брой извършени проверки по ползването на общинските спортни имоти;

2. Сключени договори за публично-частни партньорства.

**VІII. Ресурси за прилагане на стратегията.**

* Организационни – изискващи определени промени в организационната структура или просто подобряване на комуникационните умения
* Технически – изискващи определени програмни продукти или техника.
* Финансови – Финансовите средства, необходими за изпълнение на целите и мерките по управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на годишните Програми за управление на общинската собственост и бюджета на ОбщинаУгърчин.

За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Угърчин, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Угърчин следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по отворени схеми на съответните оперативни програми, финансирани от Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд и Кохезионния фонд. В допълнение към тези потенциални финансови инструменти, общината има възможност за привличане на финансов ресурс и от други национални и международни програми.

**IX. Заключение.**

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието й е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидиране или разпореждане с неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите от приходи на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло - подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината; осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

По своята същност Стратегията 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 № 85 на Общински съвет – Угърчин по Протокол № 6/29.03.2016 година.*