**ПРОЕКТ!**

**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 2023-2027 година**

**І. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Угърчин за периода 2023-2027 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и Наредбата за общинска собственост на Община Угърчин. Стратегията е отворен управленски документ и може да бъде изменян в целите и приоритетите му. С нея за срока на мандата се определя политиката за управление и развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината за периода 2023-2027 г.

Конституцията на Република България от 1991 година за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост. Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост(ЗОС).

 Съгласно разпоредбите на ЗОС, имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

- 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, определени със закон.

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.

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

Имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички други общински имоти и вещи, включително и плодовете, и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Имотите и вещите – частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане.

Общината се разпорежда с недвижимите имоти и движимите вещи - частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването й 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 от местно значение и да не изпълняват функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, могат да бъдат трансформирани и да се обявят за частна общинска собственост, след решение на Общински съвет - Угърчин.

Имотите - публична и частна общинска собственост, подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура и съоръженията към нея, 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 всеки може 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.

**ІІ. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА**

**1. Обхват**

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за мандат 2023 - 2027 година на Общински съвет – Угърчин и извежда следните основни приоритети:

- определянето на цели и приоритети, осигуряващи подобряване на процеса на вземане на решения,

- публичност на дейността и създаване условия за повишаване на ефективността на управлението на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Основен подход при разработване на настоящата Стратегия е обвързването на стратегическите цели на управлението на община Угърчин с целите, принципите и приоритетите на управлението на общинската собственост.

За целите на настоящата Стратегия под „управление на общинската собственост“ ще се разбира процес, включващ системни и координирани дейности и практики, чрез които община Угърчин управлява собствеността си, преценява рисковете, планира 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 Общинска администрация – Угърчин са си поставили в стратегическите документи разработени от екипа на Община Угърчин.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Начертаните цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането със застроените и незастроени имоти - публична и частна общинска собственост, в това число жилищните имоти, земеделските земи и гори, горите и земите в горския фонд, вещите.

**2. Структура на стратегията**

Стратегията включва:

1. Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост;

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

3. Визия за развитието и управлението на общинската собственост;

4. Мерки за осъществяването на приоритетите.

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост трябва да се основава на:

1. Идентифициране на обема собственост;

2. Анализ на състоянието към момента, включително:

 - рискове и слаби страни при управлението;

 - силни страни (плюсове) и възможности за развитие на потенциала;

3. Политики и конкретни задачи.

**ІІІ. ПРИНЦИПИ, ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Водеща 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 и улици;

- подобряване на условията за спорт и здравословен и активен живот; поддръжка и ремонт на съществуващия общински сграден фонд;

- увеличаване на приходите от управление на общинската собственост в общинския бюджет;

- оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост са:

- законосъобразност:

Общински съвет – Угърчин и Кметът на общината действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове;

- обществения интерес:

при упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, органите на община Угърчин и Общински съвет – Угърчин 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;

- публичност, откритост:

при придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество/имоти, органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона;

- целесъобразност:

при упражняване на правомощията си Общински съвет – Угърчин и община Угърчин вземат решения по целесъобразност, насочени към повишаване на ефективността и ефикасността при придобиването, управлението и разпореждането с общинското имущество, при спазване на закона и установените в тази Стратегия принципи, цели и приоритети;

- състезателност:

управлението и разпореждането с общински имоти се извършва след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, указани със закон, при условията и по ред определени в Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС;

- 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:

органите на община Угърчин периодично предоставят информация на местната общност за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез предвидените от закона доклади и чрез поддържането на актуални публични регистри.

Управлението на имотите и вещите - общинска собственост е уредено в Глава втора на ЗОС.

2. Основни цели:

- осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;

- опазване и подобряване на екологичната среда;

- гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от управлението на общинската собственост;

 - пълно идентифициране на обема на общинската собственост. Това е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане с общинската собственост, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

 - анализ на състоянието към момента, включително на рисковете и слабите страни при управлението, както плюсовете и възможностите за развитие на потенциала. Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

 - анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

 - оптимизиране и подобряване на общинската инфраструктура. Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура на територията на общината.

**ІV. ОБЩИНСКИ ИМОТЕН ФОНД**

Управлението на общинската собственост е уредено в Закона за общинската собственост и Закона за местното самоуправление и местната администрация.

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

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

1. Според предназначението им:

- имоти, които се използват за административни нужди (сградата на общинската администрация, кметствата и др.);

- имоти, използвани за предоставяне на публични услуги (образователни, социални, културни, спортни и др.) и за изпълнение на различни проекти на общината с важно социално значение;

- имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, които могат да се отдават под наем, за ползване или с тях да се извършват разпоредителни сделки - т.н. "свободни имоти" (частна общинска собственост по Закона за общинската собственост).

2. Според финансовите резултати от управлението:

- имоти, източници на приходи – имотите, частна общинска собственост;

- имоти, източници на разходи – имотите, публична общинска собственост.

3. Според потенциалните възможности за управлението на имотите:

- общински имоти за разпореждане;

- общински имоти, които общината трябва да запази за своите нужди;

- общински имоти, които общината трябва да подобри (ремонтира, реконструира, санира);

- имоти, които общината трябва да придобие от трети лица (когато наличните общински имоти не отговарят на нуждите на общината).

Нивото на реализиране на тези цели ежегодно се представя в Отчет на Кмета на общината за резултатите от управлението на общинската собственост по видове и категории обекти, изготвян във връзка с чл.66а от Закона за общинската собственост.

Общинският съвет, в изпълнение разпоредбите на ЗОС и настоящата Стратегия, е задължен ежегодно да приема по предложение на Кмета на общината Годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, която съдържа описание на имотите, които общината ще предложи за отдаване под наем, за продажба,

за учредяване на ограничени вещни права или за учредяване на концесия; описание на имотите, които общината ще предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица; описание на имотите, които общината планира да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване.

Независимо от активността на администрацията, изпълнението на Годишната програма зависи най-вече от инвестиционния интерес на физическите и юридически лица.

4. Концесионирането като метод за управление на общинската собственост предлага следните възможности:

- прехвърляне на дейности от обществен интерес в обществения и частния сектор, като чрез концесията се прехвърлят на концесионера правомощия за изпълняване на определена публична власт при ред и условия, определени от концедента (условия на регулиране на цената на услугите, качеството на услугите или работите, контрол върху размера на инвестициите, съкращаване на срока на извършване на определени инвестиции и др.);

 - концесионерът поема изграждането/управлението на обекта на концесията, изцяло за своя сметка и на свой риск. Освен това в повечето случаи стои и възможността всички разходи, които надхвърлят договорените компенсации, аварийни и други разходи, породени от рискови фактори да остават за сметка на концесионера;

 - концесионерът извършва определени услуги/дейности със собствени средства и на свой риск, за което концедентът му плаща компенсации, разпределени по съответен ред назад във времето;

 - осигурява се ефективно управление на обекта/услугата, извършване на ремонтно- възстановителни дейности, привеждане на обектите в технически безопасно експлоатационно състояние, като общината упражнява контрол върху състоянието и ползването на имотите;

 - разкриват се възможности за реализиране на инвестиционни намерения на частния бизнес, създават се нови работни места и се развива публично-частното партньорство;

Характерът и спецификата от отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

При формирането на политиката на управление на общинската собственост се отчита различния характер на имотите - публична общинска собственост и имотите - частна общинска собственост.

Приходите от собственост се формират предимно от оперирането с имоти - частна общинска собственост, посредством предвидените в ЗОС способи.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост–публична и частна, в Община Угърчин към 01.01.2024 г. има съставени **2686**(две хиляди шестстотин осемдесет и шест) акта за общинска собственост.

- Публична общинска собственост – **756** (седемстотин петдесет и шест) акта

- Частна общинска собственост – **1930** (хиляда деветстотин и тридесет) акта

Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

Активно ще се работи по съставяне на актове за общинска собственост за земеделските имоти – пасища, мери, гори, ливади, ниви и др., въз основа на приключилото определяне на земите по чл.19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, които са станали общинска собственост по силата на закона (земеделска земя, стопанисвана и управлявана от Общината, останала след възстановяването на правата на собствениците).

Анализирайки състоянието на този вид собственост се открояват следните рискове и слаби страни:

- продължаващ процес на идентификация на земеделски земи;

- малки приходи от наеми;

- голям брой маломерни имоти;

- законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери);

- необходимост от промяна на статута на земеделските земи, според начина на трайно ползване.

Плюсове и възможности:

- продължаване на процеса по актуване на земеделските земи;

- търсене на възможности за по-високи доходи;

- възможност за промяна на предназначението на земеделските земи.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- да се извърши преглед на поземлените имоти и промени предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал.

Проучване и актуване на имоти общинска собственост се извършва постоянно и при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

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, временните обекти и др., не се съставят актове за собственост, съгласно Закона за общинската собственост.

**V. УПРАВЛЕНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА**

**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.

Политики и задачи относно незастроените имоти:

1. Ускоряване процеса на идентификация на общинските терени.
2. Проучване потенциала на всеки терен и определяне основно и алтернативно предназначение.
3. Издирване и внасяне на предложения пред държавата за предоставяне на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината.
4. Оптимизиране на кадровия потенциал, повишаване на квалификацията и засилване съвместната дейност с консултантски фирми.

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:

1. Незастроени имоти, отредени за жилищно строителство.
2. 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 не използването 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.

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.

Политики и задачи:

1 Наличния сграден фонд да се обследва и да се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ.

2 Въз основа на паспортизацията да се изготви финансов анализ на необходимите разходи за поддръжка и ремонт.

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.

4 Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от ЕС за подобряване състоянието на сградния фонд.

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:

1. 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.

1. 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.

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:

1. Силни страни:

- Наличие на значителен обем общински поземлен фонд;

 -Повишено търсене на общински земи след влизането на България в ЕС;

- Наличие на достатъчен обем земеделски земи за оземляване на малоимотни и безимотни граждани.

1. 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;

Очертават се следните 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;

Възможни са редица 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:

1. Идентификация на собствеността и преглед на състоянието на земеделските земи и водоеми.
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.

1. Промяна предназначението на поземлените имоти с инвестиционен потенциал
2. Разработка на проекти за рекултивация на земи, подходящи за финансиране по програмите на ЕС
3. Определяне терени за арендуване с приоритетно залагане на трайни насаждения

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.

1. **Гори и земи в горски фонд.**

Община Угърчин разполага със 1640,88 ха. горски територии.

Този сериозен ресурс може и следва в много по-голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на Общината.

Горите имат местно значение, изразяващо се в поддържане на биологичното и ландшафтното разнообразие и подобряване на състоянието на популациите на видовете от дивата флора, фауна и микота, снабдяване на хората, живеещи в населените места с дърва за огрев и предоставяне на площи за паша на добитък.

Горските територии общинска собственост изпълняват следните основни функции:

-защитни- за защита на почвите, водите, урбанизираните територии, горната граница на гората, защитните пояси, както и горите създадени за техническите проекти за борба с ерозията.

-специални-с рекреационно значение, за поддържане на ландшафта и с висока консервационна стойност.

-стопански- стопанисването им е насочено към устойчиво производство на дървесина и недървесни продукти, както и предоставяне на услуги.

Община Угърчин е в процедура по изготвяне на лесоустройствен проект и одобряване на нов горскостопански план.

Към момента не за всички общински гори са съставени актове за общинска собственост.

Чрез умело съчетаване на различните способи на стопанисване, управление и разпореждане (отдаване под наем, успешно управление на обществените екосистемни ползи от горските териториии др.) на общински горски територии, могат съществено да допринесат за значително увеличаване на собствените приходи на Общината.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните рискове и слаби страни:

- риск от пожари;

- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

Силни страни и възможности:

- възможност за оптимизиране процеса на управление, като се създаде структурно звено в администрацията на общината;

- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;

- увеличаване на горските територии чрез залесяване;

- осигуряване на средства от европейските програми и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горските територии;

- възможност за естествено възобновяване в насажденията от всички стопански класове.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- поддържане и подобряване на състоянието на горите

- опазване и увеличаване на площта на горите

- гарантиране и поддържане на екосистемните, социалните и икономическите функции на горските територии;

- гарантиране и увеличаване производството на дървесина и недървесни горски продукти чрез природосъобразно стопанисване на горските територии;

- поддържане на биологичното и ландшафтното разнообразие и подобряване състоянието на популациите на видовете от дивата флора, фауна и микота;

- осигуряване на възможности за отдих на населението и подобряване на

условията за рекреация;

- постигане на баланс между интересите на обществото и собствениците на горски територии;

- подпомагане и насърчаване на собствениците на поземлени имоти в горски територии;

- изпълнение на международни и европейски ангажименти за съхранение на

горските местообитания.

- организиране на публично-частни партньорства за реализация на проекти върху общински гори;

- промяна на предназначението на гори, които представляват инвестиционен потенциал

**VІ. СТРАТЕГИСКА ЦЕЛ И ПРИОРИТЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ**

**НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

1. Стратегическа цел:

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.

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

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

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

• съществено намаляване на разходите за поддръжка на общинската собственост;

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

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

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

2. Приоритети:

- пълно обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост;

- ефективно и прозрачно управление и разпореждане с общинската собственост;

- ежегодно разработване и приемане от Общинския съвет на годишна програма за придобиване и разпореждане с общинската собственост, с приемането на бюджета на общината, по предложение на кмета на общината;

- усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост;

- 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, замяна или др. на общинска собственост.

**VII. МЕРКИ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРИОРИТЕТИТЕ:**

1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ І. “Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост”

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

• Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Угърчин;

• Анализ на необходимостта от придобиването на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината;

• Финансово – икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;

• Попълване на кадастралния план и карта и вкарване на имоти в регулация;

• Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;

• Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

1.2. Ефективно управление на имотите – общинска собственост:

- изготвяне на финансово – икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

- учредяване на право на строеж срещу части от новопостроени сгради с предназначение за обществено обслужване;

- преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем.

1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд

- изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план;

- провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;

- преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ ІІ. “Подобряване състоянието на общинската собственост”.

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

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

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

2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд.

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

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

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

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

- поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд;

- подпомагане на граждани с установени жилищни нужди.

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

- Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;

- Подобряване състоянието на водопреносната и канализационната мрежа;

- Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура;

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

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

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

3.2. Спазване на нормативните изисквания;

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

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

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

**VIII. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА**

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

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

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

 **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Угърчин за периода 2023- 2027 год. е разработена от Общинска администрация – Угърчин, съгласно разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Изпълнението на Стратегията се възлага на Кмета на общината.

**БАЛАНС ПО ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ ПО ПРЕДНАЗНЧЕНИЕ НА ОБЩИНА УГЪРЧИН**

**Приложение №1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Всичко: | 52 301.56 | 21820.43 | 41.72 |

Баланс на земеделските територии в Община Угърчин

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование на населеното място | Площ на землище /ха/ | Земеделска територия /ха/ | % от площта на землище/община |
| 1 | гр.Угърчин | 13504.43 | 8998.76 | 66.64 |
| 2 | с.Голец | 4175.87 | 2042.17 | 48.90 |
| 2.1 | мах.Киркова | 7.55 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | с.Драгана  | 3221.22 | 2329.19 | 72.31 |
| 4 | с.Каленик | 1423.07 | 847.50 | 59.55 |
| 5 | с.Катунец | 4876.40 | 2861.99 | 58.69 |
| 6 | с.Кирчево | 2032.60 | 672.18 | 33.07 |
| 7 | с.Лесидрен | 9223.93 | 2436.18 | 26.41 |
| 8 | с.Микре | 5957.95 | 3022.51 | 50.73 |
| 9 | с.Орляне | 1309.44 | 729.38 | 55.70 |
| 10 | с.Славщица | 2842.28 | 1640.89 | 57.73 |
| 10.1 | мах.Василковска | 2.07 | 0.00 | 0.00 |
| 11 | с.Сопот | 3724.75 | 2161.66 | 58.04 |
|  | **Всичко:** | **52 301.56** | **27742.41** | **53.03** |

Баланс на горските територии в Община Угърчин

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование на населеното място | Площ на землище /ха/ | Горска територия /ха/ | % от площта на землище/община |
| 1 | гр.Угърчин | 13504.43 | 3803.40 | 28.16 |
| 2 | с.Голец | 4175.87 | 1945.86 | 46.60 |
| 2.1 | мах.Киркова | 7.55 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | с.Драгана  | 3221.22 | 658.18 | 20.43 |
| 4 | с.Каленик | 1423.07 | 439.09 | 30.86 |
| 5 | с.Катунец | 4876.40 | 1749.12 | 35.87 |
| 6 | с.Кирчево | 2032.60 | 1250.05 | 61.50 |
| 7 | с.Лесидрен | 9223.93 | 6430.84 | 69.72 |
| 8 | с.Микре | 5957.95 | 2665.27 | 44.73 |
| 9 | с.Орляне | 1309.44 | 465.63 | 35.56 |
| 10 | с.Славщица | 2842.28 | 1109.09 | 39.02 |
| 10.1 | мах.Василковска | 2.07 | 0.00 | 0.00 |
| 11 | с.Сопот | 3724.75 | 1303.90 | 35.01 |

**БАЛАНС ПО ВИДОВЕ СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА УГЪРЧИН**

 **Приложение №2**

Баланс по вид собственост в Община Угърчин

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Населено място** | **Държавна публична /ха/** | **Държавна частна /ха/** | **Общинска публична /ха/** | **Общинска частна /ха/** | **Частна /ха/** | **Частна обществени организации /ха/** |
| гр.Угърчин | 13.7 | 1889.48 | 329.04 | 1259.17 | 8229.73 | 487.07 |
| с.Голец | 39.04 | 1269.44 | 0.29 | 182.38 | 1555.62 | 329.38 |
| мах.Киркова | 0.4 | 0 | 0.8 | 0 | 3.36 | 0 |
| с.Драгана  | 21.68 | 117.63 | 118.14 | 324.97 | 2106.25 | 23.77 |
| с.Каленик | 14.07 | 115.78 | 57.81 | 162.21 | 891.21 | 0 |
| с.Катунец | 273.71 | 152.34 | 98.67 | 710.41 | 2747.12 | 371.37 |
| с.Кирчево | 38.53 | 777.68 | 19.27 | 238.13 | 688.75 | 6.65 |
| с.Лесидрен | 520.08 | 4374.51 | 115.37 | 31.84 | 3404.31 | 41.66 |
| с.Микре | 23.82 | 1431.14 | 83.2 | 144.92 | 3068.48 | 173.01 |
| с.Орляне | 2.46 | 227.5 | 42.47 | 110.01 | 777.93 | 2.1 |
| с.Славщица | 7.07 | 596.75 | 36.49 | 176.85 | 1490.85 | 23.65 |
| мах.Василковска | 0 | 0.01 | 0.68 | 0 | 1.38 | 0 |
| с.Сопот | 17.15 | 722.37 | 67.68 | 30.86 | 2199.48 | 38.43 |
| **Всичко:** | **971.71** | **11674.63** | **969.91** | **3371.75** | **27164.47** | **1497.09** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Населено място** | **Частна чужди физически и юридически лица /ха/** | **Частна религиозни организации /ха/** | **Съсобстве-ност /ха/** | **Стопанисвано от общината /ха/** | **Общо /ха/** |
| гр.Угърчин | 0 | 2.58 | 10.07 | 1277.5 | 2.45 |
| с.Голец | 0 | 0 | 103.41 | 696.31 | 0 |
| мах.Киркова | 0 | 0 | 0.12 | 0 | 0 |
| с.Драгана  | 0 | 2.66 | 0.66 | 504.06 | 0 |
| с.Каленик | 0 | 0.16 | 62.75 | 58.56 | 0 |
| с.Катунец | 0 | 2.73 | 0.24 | 519.68 | 0 |
| с.Кирчево | 0 | 0 | 0.13 | 257.88 | 0 |
| с.Лесидрен | 1.89 | 0.16 | 6.76 | 721.42 | 0 |
| с.Микре | 0 | 0.13 | 1.16 | 1029.3 | 0 |
| с.Орляне | 0 | 0 | 70.31 | 75.5 | 0 |
| с.Славщица | 0 | 0.87 | 0.18 | 500.03 | 8.14 |
| мах.Василковска | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| с.Сопот | 0 | 0.04 | 1.02 | 643.86 | 0.54 |
| **Всичко:** | **1.89** | **9.33** | **256.81** | **6284.1** | **11.13** |

**Баланс на разпределението на територията на община УГЪРЧИН по видове територии по трайно предназначение**

**Приложение №3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |   | ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ | СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ | ПРОЕКТ |
|  | в границите на населените места | извън границите на населените места | ОБЩО за ОБЩИНАТА | в границите на населените места | извън границите на населените места | ОБЩО за ОБЩИНАТА | ИЗМЕНЕНИЕ |
| **I** | **ТЕРИТОРИИ С ОБЩО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ** | площ (ха) | площ (ха) | площ (ха) | % от територията | площ (ха) | площ (ха) | площ (ха) | % от територията | площ (ха) |
|  | **1** | **Урбанизирани територии** |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|  | 1.1 | Жилищни функции | 743.37 | 87.58 | 830.95 | 1.59 | 774.40 | 79.28 | 853.68 | 1.63 | 22.72 |
|  | 1.2 | Терени за обществено-обслужващи функции | 39.23 | 5.36 | 44.59 | 0.09 | 36.11 | 6.21 | 42.32 | 0.08 | -2.27 |
|  | 1.3 | Територии за спорт и атракции | 11.28 | 0.86 | 12.14 | 0.02 | 7.72 | 0.00 | 7.72 | 0.01 | -4.42 |
|  | 1.4 | Територии със смесени функции (Соп) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 35.52 | 0.66 | 36.18 | 0.07 | 36.18 |
|  | 1.5 | Смесени централни територии (Ц) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7.25 | 0.00 | 7.25 | 0.01 | 7.25 |
|  | 1.6 | Територии с рекреационни функции, курортни дейности и вилни зони | 0.17 | 6.37 | 6.54 | 0.01 | 0.17 | 31.01 | 31.18 | 0.06 | 24.64 |
|  | 1.7 | Терени за производственo-складови и стопански функции | 74.43 | 109.23 | 183.66 | 0.35 | 96.63 | 103.51 | 200.14 | 0.38 | 16.48 |
|  | 1.8 | Терени за озеленяване, паркове и градини | 119.30 | 6.77 | 126.07 | 0.24 | 115.90 | 6.74 | 122.64 | 0.23 | -3.42 |
|  | 1.9 | Терени за гробищни паркове | 7.65 | 14.38 | 22.04 | 0.04 | 7.65 | 19.81 | 27.46 | 0.05 | 5.42 |
|  | 2.0 | Терени със специално предназначение | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 262.60 | 262.60 | 0.50 | 262.60 |
|  | **2** | **Земеделски територии** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 2.1 | Ниви | 0.00 | 14303.83 | 14303.83 | 27.35 | 0.00 | 14115.85 | 14115.85 | 26.99 | -187.98 |
|  | 2.2 | Трайни насаждения | 0.00 | 1327.80 | 1327.80 | 2.54 | 0.00 | 1398.36 | 1398.36 | 2.67 | 70.56 |
|  | 2.3 | Необработваеми земи | 0.00 | 12110.78 | 12110.78 | 23.16 | 0.00 | 11979.11 | 11979.11 | 22.90 | -131.67 |
|  | **3** | **Горски територии** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 3.1 | Гори  | 0.00 | 21545.81 | 21545.81 | 41.20 | 0.00 | 21225.90 | 21225.90 | 40.58 | -319.91 |
|  | 3.2 | Други горски територии в земеделски земи | 0.00 | 274.62 | 274.62 | 0.53 | 0.00 | 264.22 | 264.22 | 0.51 | -10.39 |
|  | **4** | **Територии заети от водни площи** | 45.41 | 358.27 | 403.68 | 0.77 | 45.41 | 358.04 | 403.46 | 0.77 | -0.22 |
|  | **5** | **Територии за транспорт и комуникации** | 202.80 | 862.77 | 1065.58 | 2.04 | 206.30 | 1021.83 | 1228.13 | 2.35 | 162.55 |
|  | **6** | **Територии за инженерно-техническа инфраструктура** | 2.74 | 10.96 | 13.71 | 0.03 | 2.80 | 12.91 | 15.71 | 0.03 | 2.00 |
| **II** | **ЗАЩИТЕНИ И НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **1** | Терени за обекти на недвижимото културно наследство | 0.00 | 0.33 | 0.33 | 0.00 | 3.64 | 25.27 | 28.91 | 0.06 | 28.58 |
|  | **2** | Територии за добив на полезни изкопаеми | 0.00 | 25.95 | 25.95 | 0.05 | 0.00 | 50.71 | 50.71 | 0.10 | 24.77 |
|   | **3** | Депа за отпадъци | 0.00 | 3.46 | 3.46 | 0.01 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -3.46 |
|   | **4** | Територии за природозащита  | 0.00 | 0.03 | 0.03 | 0.00 | 0.00 | 0.03 | 0.03 | 0.00 | 0.00 |
|   |   | **Общо:** | **1246.40** | **51055.16** | **52301.56** | **100.00** | **1339.50** | **50962.06** | **52301.56** | **100.00** | **0.00** |

**Настоящата стратегия е приета с Решение ………………………… …………………….година на Общински съвет Угърчин.**

Приложение № 1

**БАЛАНС ПО ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ ПО ПРЕДНАЗНЧЕНИЕ НА ОБЩИНА УГЪРЧИН**

Приложение № 2

**БАЛАНС ПО ВИДОВЕ СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА УГЪРЧИН**

Приложение № 3

**Баланс на разпределението на територията на община УГЪРЧИН по видове територии по трайно предназначение**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид територия** |  |
|  |
| **Площ ха** | **Дял %** |
| **1.** | **Урбанизирана територия** |  |  |
| **1.1** | **Урбанизирана територия - населени места** |  |  |
| 1.1.1. | Терени за жилищни функции |  |  |
| 1.1.2. | Терени за обществено обслужване |  |  |
| 1.1.3. | Терени за озеленяване |  |  |
| 1.1.4. | Терени за спортни функции |  |  |
| 1.1.5. | Терени за складово - производствени функции |  |  |
| 1.1.6. | За гробищен парк |  |  |
| 1.1.7. | Терени заети от води и водни обекти |  |  |
| 1.1.8. | За улична мрежа |  |  |
| **1.2.** | **Урбанизирана територия извън населените места** |  |  |
| 1.2.1. | Терени за жилищни функции |  |  |
| 1.2.2. | Терени за обществено обслужване |  |  |
| 1.2.3. | Терени за курортно рекреационни функции |  |  |
| 1.2.4. | Терени за чисто производствена зона |  |  |
| 1.2.5. | Терени за складово – производствени функции |  |  |
| 1.2.6. | Терени за инженерна инфраструктура |  |  |
| **3.** | **Територии на транспорта** |  |  |
| 3.1. | Обработваеми земи – ниви  |  |  |
| 3.2. | Обработваеми земи – трайни насаждения |  |  |
| 3.3. | Обработваеми земи – ливади  |  |  |
| 3.4. | Мери и пасища |  |  |
| 3.5. | Неизползваема земеделска земя |  |  |
| 3.6. | Територии заети от скали и пясъци |  |  |
| **4.** | **Горска територия** |  |  |
| **5.** | **Територия заета от води и водни обекти** |  |  |
|  **Обща площ на общината** |  |  |
|  В това число |

 *Източник: Общ устройствен план на Община УГЪРЧИН*.