ПРОЕКТ!

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

МАНДАТ 2019 – 2023 год.



ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Червен бряг за периода 2019-2023 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ЗОС), след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост и постигнатата ефективност от управлението и разпореждането ѝ.

Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в средносрочен план. Изяснени са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на Стратегията е продиктувано от изискванията на нормативната уредба, отнасяща се до общинската собственост, така също и от необходимостта за прецизиране дейността на Общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

Разработването на годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС, е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на Общината, което е свързано с разработването на проектите за бюджет на Общината за всяка година до периода на мандата на управление, както и при кандидатстването пред различни финансови институции по оперативни и международни програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите на Общината.

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

Предварително определените цели и приоритети, както и публичното обявяване на намеренията на Общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност в това направление и ще намалят възможностите за субективизъм и прояви на корупция.

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

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Правна регламентация

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност. От друга страна Общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

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

От своя страна общинската собственост е публична и частна.

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 ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите - публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

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

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

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването 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 след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

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

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

2. Основните нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите, собственост на общините са:

- Конституция на Република България;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за арендата в земеделието;
- Закон за горите;
- Закон за водите;
- Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти;
- Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд;
- Закон за обезщетяване на собствениците на одържавени имоти;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за устройство на територията;

- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговски закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закона за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за концесиите;
- Закон за подземните богатства.
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за публичните финанси;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Закон за паметници на културата и музеите;
- Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

Подробна регламентация на различни аспекти от управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от Общински съвет Червен бряг наредби.

3. Процеса на управление на общинската собственост следва да се съобразява с предвижданията на действащите документи за стратегическо планиране на регионалното, пространственото и устройствено развитие на общината:
- общински план за развитие;
- интегриран план за градско възстановяване и развитие
- общ устройствен план и подробни устройствени планове за територията на общината.

II. ОБХВАТ, ПРЕДМЕТ, МЕТОДОЛОГИЯ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват.

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2019 – 2023 година.

2. Предмет.

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

3. Структура на стратегията.

Стратегията включва следните основни раздели, съгласно чл. 8, ал. 8 от ЗОС:

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

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

 Нужди на общината от нови имоти и способи за тяхното придобиване.

4. Методологичен подход при разработването.

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

►Идентифициране на обема и специфичните характеристики на отделните видове собственост;

►Анализ на състоянието към момента, включително:

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

►Формулиране на обосновани политики и конкретно обвързани с цели и задачи.

III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Процесът по управление на собствеността включва следните действия:

1. Планиране на дейността по управление на собствеността, включващ създаването на стратегии и планове за управление на общинската собственост;
2. Изпълнение на планираните мерки и дейност по управление на собствеността;
3. Отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

Планирането на дейността по управление на общинската собственост в община Червен бряг е ключов елемент от достигането на целите на управлението, заложени в различни стратегически документи, обвързващи общината с провеждането на публични политики, ориентирани към постигането на определен резултат.

Решенията за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост следва да бъдат обвързани със стратегическите планове за нови и подобрени услуги, вземани въз основа на анализ и актуални данни за вида и състоянието на общинската собственост.

Връзката между целите на управлението на Общината и управлението на общинската собственост трябва да е осигурена чрез устойчив процес на планиране и анализ на ефектите от решенията, свързани с управлението на собствеността.

Ефективното планиране при управлението на собствеността е функция от навременното извършване на прецизен анализ на нуждите на местната общност от предоставяне на услуги. Значението на взаимовръзката „нужда от услуги - нужда от собственост" ясно се проявява в трудностите, които изпитва общината при осигуряване на необходимата собственост, за посрещане на непрекъснато нарастващите нужди от разширяване на обхвата, оптимизирането на вида и повишаването на качеството на публичните услуги. Само устойчивият процес на планиране на инвестиции в сградния фонд на Общината може да създаде гаранции, че собствеността се поддържа по подходящия начин и отговаря на определени стандарти: достъпна среда; енергийна ефективност; осигуряване на необходимата според нормативната уредба площ (единица на кв.м.) при предоставяне на обществени услуги (социални, здравни, образователни, спортни и др.); добро комуникационно разположение на имотите (административни сгради, социални заведения, образователни институции, културни центрове и др.), чрез които се осигурява доставката на публични услуги.

За постигане на заложените цели в стратегиите и програмите на Общината е необходимо дейностите, свързани с управление на собствеността да бъдат неразделен елемент от самия процес на планиране и изпълнение на различните публични политики.

Установяването на нуждите от услуги и извършването на оценка на качеството и обхвата на предоставяните услуги е основно предизвикателство пред планирането на дейността по управление на собствеността в Общината.

Нуждите следва да се оценяват чрез:

- провеждане на изследвания сред потребителите на услуги за степента на удовлетвореност;
- проучвания и анализи на демографското състояние;
- оценка на състоянието на техническата и социална инфраструктура на Общината, осигуряваща предоставянето на услуги при определен стандарт.

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

Основните принципи, които следва Общината при придобиване, управление и разпореждане с имоти общинска собственост са:

- **Законосъобразност**

Общинският съвет и Кметът на общината, действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове.

Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона.

- **Целесъобразност**

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

- **Приоритетност на обществения интерес**

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, органите на Община Червен бряг приоритетно следят за защита на обществения интерес. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

- **Състезателност при разпореждането**

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, при условия и по ред определени в Наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

- **Публичност**

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

- **Плановост**

Управлението на общинските имоти 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 Червен бряг, по предложение на Кмета на общината.

- **Отчетност**

Община Червен бряг периодично предоставя информация на местната общност за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез предвидените от закона доклади и чрез съставянето и поддържането на публични регистри.

2. Основни цели

2.1. Пълно идентифициране на обема общинска собственост в община Червен бряг.

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996 г. процесът на установяване и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на общината земи в общински поземлен фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

2.2. Анализ на състоянието към момента, включително:

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

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни

действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидиране или разпореждане на 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.

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

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, което е основна предпоставка за изпълнение на основната им цел - предоставяне на ефективни обществени услуги.

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

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.

2.5. 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. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти, като същевременно се наблюдават и 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 предходните цели.

2.6. Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура на територията на община Червен бряг.

2.7. Прилагане на интегриран подход в община Червен бряг за връзка между управлението, разработването и изпълнението на общинските политики.

Извършване на оценка на ефективността и ефикасността на използване на собствеността на Общината, като се анализират финансовите резултати - приходи и разходи от управлението на собствеността и балансиране между необходимост и полза.

2.8. Осигуряване на устойчиво развитие на община Червен бряг, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

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

3. Приоритети.

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

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

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

- описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия;
- описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за замяна в предвидените от закона случаи, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;
- описание на имотите, които Общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване;
- други данни, определени от Общинския съвет.

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

3.3. Подобряване състоянието на общинската инфраструктура - благоустрояване, пътища и водопроводна мрежа.

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

IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

Съгласно Регистрите за общинската собственост – публична и частна, към 31.12.2019 год. в Община Червен бряг са съставени 2429 акта, в т.ч.: отписани след извършване на разпоредителни действия – 714 бр. и останали в собственост на Общината – 1715 бр.

Структурирането по вид и предназначение на имотите общинска собственост е следното:

	Вид на имотите	Към 31.12.2019 г. (брой)
I.	**Имоти – публична общинска собственост**	
1.	Детски градини	13
2.	Училища	10
3.	Музеи и културни сгради, читалища, клубове	10
4.	Административни сгради	14
5.	Водни обекти	18
6.	Здравни служби и социални домове	17
7.	Спортни обекти	13
8.	Гробищни паркове	19
II.	**Имоти – частна общинска собственост**	
1.	Незастроени терени	174
2.	Жилища	25
3.	Земеделски земи	546

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

На територията на община Червен бряг незастроените терени са отредени предимно за жилищно строителство и обществено обслужване.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост 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.

Несистемна е била работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на физически или юридически лица.

Имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост не са изяснени. За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване са нужни много време, ангажираност на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет. Много малка част от тях имат инвестиционен потенциал, разпокъсани са, често обременени с неизяснена съсобственост основно с ОПС и незавършени отчуждителни процедури и с липса на комуникации. Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи планове за регулация.

Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж. Нецелесъобразно е и извършването на замени с такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
• непрекъснато оптимизиране процеса на управление; • увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти.	• наличие на имот в съсобственост с други лица; • неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти; • недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс.
ВЪЗМОЖНОСТ	ЗАПЛАХИ
• повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции; • максимално развитие потенциала на всеки имот.	• риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане; • забавяне процеса на идентификация и актуване на общински имоти; • риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината; • неизпълнение на заложените в приходната част на бюджета средства от разпоредителни сделки.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

1.1. Политики и задачи свързани с постигането на целите на настоящата Стратегия:

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план (ОУП) и търси максималният му потенциал, при липса такъв да се включва в програмата за разпореждане;
- да се обособят и предложат за инвестиции площадки и терени за животновъдни ферми, производствени и складови дейности, жилищно строителство, туристически дестинации, спортни обекти, атракциони и културни паркове;
- да се осигури необходимият финансов ресурс и организация за приключване процедурата по изготвяне и приемане на окончателния проект на общия устройствен план на общината, както и за изготвяне и актуализиране на подробни устройствени планове за територии, върху които са разположени общински имоти.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план. Политиката на разпореждане и липсата на консервация, ремонт и охрана, без да се анализира и отчита потенциалът им, към настоящия момент с малки изключения са налични ниско атрактивни, рушащи се, подложени на постоянен грабеж и с риск за живота и здравето сгради. Всичките се нуждаят от основен ремонт, възстановяване или премахване.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
• оптимизиране процеса на управление; • увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти; • проучване и актуване на имоти с учредено, но не реализирано право на строеж за индивидуално жилищно строителство; • максимално развитие потенциала на всеки имот.	• лошо състояние и рушащи се сгради и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; • наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
ВЪЗМОЖНОСТ	ЗАПЛАХИ
• прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна; • увеличаване на сградния фонд чрез отстъпване на право на строеж върху терени - общинска собственост срещу ново строителство върху тях; • осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти. за подобряване състоянието на имотите; • увеличаване на средствата за ремонт на сградния фонд със средства, постъпили по фондовете от оперативните програми.	• риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане; • забавяне процеса на идентификация и актуване на общински имоти; • риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

2.1.Политики и задачи за постигане на целите на настоящата Стратегия:

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- осъществяване на замени на терени срещу части от новопостроените сгради с обществено - обслужващо предназначение;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

- да се упражнява системен контрол върху събираемостта на приходите от наеми и се предприемат своевременни мерки спрямо некоректните наематели за събиране на дължимите суми по съдебен ред и прекратяване на сключените договори.

3. СГРАДЕН ФОНД НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ И УЧИЛИЩА

Община Червен бряг разполага със следния сграден фонд за нуждите на общинска администрация, здравеопазване, културна и спортна дейност на детски градини и училища:

- Административни сгради - 24 броя;
- Детски градини и ясли - 13 броя;
- Училища -10 броя;
- Здравни заведения - 17 бр. в т.ч. лекарски кабинети- 33 бр.;
- Спортни обекти - 13 бр.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
• оптимизиране процеса на управление; • максимално развитие потенциала на всеки имот.	• лошо състояние на част от сградите особено на кметствата, здравните служби, спортни терени и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; • имоти - общинска собственост са в съсобственост; • недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности;
ВЪЗМОЖНОСТ	ЗАПЛАХИ
• прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна; • осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите; • увеличаване на средствата за ремонт на сградния фонд със средства, постъпили по фондовете от оперативните програми.	•риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане; •проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения, детски градини и здравни служби.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

3.1.Политики и задачи за постигане на целите на настоящата Стратегия:

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро- фондовете за подобряване състоянието сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем, ползване и разпореждане;
- да се предприемат мерки за продължаване на енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища.

4. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на декември 2019 г. жилищният фонд на Община Червен бряг се състои от 41 жилища представени в табличен вид, както следва:

Жилища под наем	За продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици	Ведомствени жилища	Резервни жилища	Общ брой
16	23	1	1	41

В общинските имоти са настанени 20 семейства.

Приходите от наеми на общински жилища са в размер на 2409,00 лева.

С решение № 372/26.10.2016 г. от Протокол № 17 на Общински съвет – Червен бряг е определена основна месечна наемна цена за застроена площ в размер на 0,50 ст./кв.м.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
• продажба на общинските жилища на пазарни цени за осигуряване по-високи приходи в общинския бюджет; • поддържане на ниски наемни цени с цел реализиране социалната функция на общината.	•значителен процент остарял сграден фонд; • недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции; •недостатъчен обем ново строителство.
ВЪЗМОЖНОСТ	ЗАПЛАХИ
•придобиване на нови жилищни имоти чрез отстъпване право на строеж в съсобствен имот срещу обезщетение с готови жилища; •развиване на публично-частно партньорство за ново строителство.	• нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността; •прикриване на обстоятелства от страна на наематели, които са свързани с правото на наемане на общинско жилище.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

4.1.Политики и задачи за постигане на целите на настоящата Стратегия:

- използване на възможностите на Закона за общинската собственост за увеличаване на общинския жилищен фонд;
- засилване на контрола върху наемателите за недопускане на натрупване на несъбираеми вземания по неплатени наеми;
- развитие на жилищната политика, насочена към социално слаби граждани.

5. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г., съгласно баланса на територията на общината земеделските земи са 65088,338 дка.

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

Задължението на общинските съвети да предоставят земи от общинския поземлен фонд за установяване на граници на земеделските имоти, за които има издадено решение за признаване на правото на възстановяване на собствеността във възстановими или съществуващи стари реални граници, изпълнение на съдебни решения, обезщетяване на собственици, чиято собственост не може да бъде възстановена не е ограничено със срок.

Съгласно §14 в срок от 5 години т.е до 18.12.2020 г. от влизането в сила на ПЗР на ЗИД на ЗОЗЗ земите по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи се

предоставят от общинските съвети само при условията на § 27, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи (ДВ, бр. 62 от 2010 г.), както и за изпълнение на обекти от техническата инфраструктура и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване. В срок до 18.12.2020 г. земите по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи не могат да бъдат предмет на други разпоредителни сделки извън горепосочените.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Червен бряг не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в кадастралните регистрите на Служба по геодезия, картография и кадастър, съответства на действителното фактическо състояние. Съставянето на актовете за общинска собственост трябва да се предшества от изготвяне на скица, характеристика на имота и данъчна оценка. Тези дейности изискват значителен времеви и организационно-технически ресурс.

През предходните стопански години са провеждани търгове, за отдаване под наем на земеделски земи. По специален ред определен в ЗСПЗЗ са предоставени земи от ОПФ с начин на трайно ползване пасища, мери и ливади на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани, и в различни землища, за които по административен ред на основание чл.37в, ал.10 от ЗСПЗЗ се сключват едногодишни договори с ползвателите от споразуменията за ползване на масиви в съответното землище.

За развитие на земеделско производство по модерни технологии е необходимо да се определят подходящи имоти, които са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт;
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни инвестиционни проекти, свързани със земеделието и животновъдството.

Земеделските земи - общинска собственост /ОПФ/ по населени места е посочена в Таблица № 1:

№ по ред	Населено място	Площ / дка
1	гр. Червен бряг	4492.96
2	гр. Койнаре	13995.55
3	с. Бресте	6201.482
5	с. Глава	3847.317
4	с. Горник	4204.946
6	с. Девенци	5021.358
7	с. Лепица	1599.309
8	с. Радомирци	4777.298
9	с. Ракита	6773.768
10	с. Реселец	2934.678
11	с. Рупци	2625.473
12	с. Сухаче	2588.402
13	с. Телиш	3540.604
14	с. Чомаковци	2485.193

	∑ общо:	65088.338

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища, мери и ливади, пътища, оврази, други площи /гробища, сметища, залесени територии и др./. Пасищата, мери и ливадите на територията на Община Червен бряг са **33973.067 дка**, като една голяма неизяснена част попада в недопустими слоеве за подпомагане по закона за ПЗП.

Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, съгласно чл. 37и от ЗСПЗЗ.

Земеделската земя - пасища, мери и ливади, предоставена на земеделските стопани по населени места е посочена в Таблица № 2:

№ по ред	Населено място	Броя имоти	Площ / дка
1	гр. Червен бряг	2	86.291
2	гр. Койнаре	11	1157.520
3	с. Бресте	22	1339.222
4	с. Горник	24	1615.084
5	с. Глава	9	845.501
6	с. Девенци	-	-
7	с. Лепица	43	806.963
8	с. Радомирци	14	416.276
9	с. Ракита	40	1091.378
10	с. Реселец	-	-
11	с. Рупци	16	826.571
12	с. Сухаче	4	90.153
13	с. Телиш	9	421.562
14	с. Чомаковци	6	590.708
		∑ общо:	**9287.229**

Земеделската земя от ОПФ, предоставена на земеделските производители /арендатори/ за ползване по населени места е посочена в Таблица № 3:

№ по ред	Населено място	ОПФ/дка
1	гр. Червен бряг	84.256
2	гр. Койнаре	4181.720
3	с. Бресте	277.496
4	с. Глава	53.629
5	с. Горник	389.315
6	с. Девенци	44.616
7	с. Лепица	10.558
8	с. Радомирци	712.927
9	с. Ракита	50.092
10	с. Реселец	2.518
11	с. Рупци	190.859

12	с. Сухаче	360.050
13	с. Телиш	65.366
14	с. Чомаковци	27.890
	∑ общо:	**6421.292**

• Водни обекти:

№	Нас. място	Местност	№ на имот	НТП	Площ
1	Горник		000362	Рибарник	107.128
2	Горник		000372	Язовир	8.595
3	Горник		000363	Язовир	1.135
4	Койнаре	Дола	000618	Рибарник	234.880
5	Радомирци	Торешчите	000271	Язовир	24.903
6	Ракита	Борчов дол	000614	Водно течение	34.893
7	Ракита	до Стопански двор	000615	Водно течение	54.661
8	Ракита	гр.с 615 и 616	000621	Водно течение	37.768
9	Ракита	Соватски дол	000625	Водно течение	11.809
10	Ракита	Соватски дол	000626	Язовир	192.848
11	Рупци	Водна	000361	Язовир	20.975
12	Реселец	Нанков дол	374012	Язовир	13.833
13	Сухаче		000164	Микроязовир	12.848
14	Сухаче		000167	Рибарник	50.019
15	Телиш	Гръстелниците	000177	Блато	31.233

• Земи от § 4 Лозя

№ по ред	Населено място	Броя имоти	Площ / дка
1	Червен бряг – м. „Маркова могила”	41	42.229
2	Червен бряг - м. „Ежков връх”	19	17.933
3	Червен бряг – м. „Биволски камък”	20	26.477
		∑ общо:	**86.639**

Земеделската земя от общинския поземлен фонд може да се отдава под наем и аренда по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и конкретни решения в тази връзка на Общински съвет - Червен бряг.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
•актуване на нови имоти; •наличие на имоти с висок инвестиционен потенциал, находящи се в близост до урбанизирана територия.	•голям брой маломерни имоти; •разпокъсана собственост; •законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи - пасища, мери, земи попадащи в Натура 2000.

ВЪЗМОЖНОСТ	ЗАПЛАХИ
•промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалната зона; •субсидиране на селкостопанското производство, във връзка с участие в мерки по директни плащания по Общата селскостопанска политика на ЕС и увеличаване на възможността за реализиране на приходи.	•законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ); •забавяне приключването на процеса на идентификация и актуване на общинските имоти;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

5.1.Политики и задачи за постигане на целите на настоящата Стратегия:

- идентифициране на недопустимите слоеве в ИСАК пасища, мери и ливади и да се предложат за наемане за 7 годишен период /за участие в програми по биоразнообразие/ с гратис в плащането срещу привеждането им в съответствие по предвидената процедура;
- идентифициране на пустеещите земи от ОПФ / нтп храсти, трайни насаждения и др./ и се предложат за наемане с гратис в плащането за смяна на нтп и привеждането им в съответствие;
- идентифициране на земите от § 4 на ЗСПЗЗ с нтп лозя и предлагане за продажба;
- идентифициране на земеделските земи попадащи в Натура 2000 и реализиране на потенциала им;
- анализиране потенциала на водните обекти и самозалесилите се земеделски земи и разработи програма за управлението им;
- да се идентифицират проблемните имоти, носещи потенциална опасност /мостове, диги, напоителни канали, дерета, речни корита и др./, да се картотекират и следи тяхното състояние;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и се предприемат действия за обединяване (уедряване) на тези, за които е възможно.

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

Нуждата на Общината от нови имоти се определя от стратегическите цели и приоритети на Общинския план за развитие на Община Червен бряг за периода 2019-2023 г.

Община Червен бряг може да придобие нови имоти чрез:

- **ново строителство;**
- **отстъпване на право на строеж върху терени общинска собственост срещу обезщетение с части от новопостроената сграда;**
- **безвъзмездно предоставяне на Общината на имоти държавна собственост;**
- **други способи позволени от закона.**

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост обхваща мандата на Общински съвет – Червен бряг за период 2019-2023 г. и се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

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

Стратегията е основа за приемане на годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година – 2020, 2021, 2022 и 2023 години.