

# **С Т Р А Т Е Г И Я**

**НА**

**ОБЩИНА ТРЪН**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕТО**

**НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА МАНДАТ**

**2015 – 2019 г.**

# **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

## **1. ВЪВЕДЕНИЕ**

**Стратегията за управление на общинската собственост** е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 на Закона за общинска собственост и определя политиката за развитие на общинската собственост на община Трън. Стратегията за управление на общинската собственост е мандатна. Времевият хоризонт на настоящата Стратегия за управление на общинската собственост обхваща периода 2015 - 2019г.

Предмет на стратегията е определянето на цели и приоритети, осигуряващи подобряване на процеса на управление и взимане на решения, относно общинската собственост, публичност на дейността и създаване условия за повишаване на ефективността на управлението в интерес на гражданите на общината.

## **2. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

Правният статут на общинската собственост е заложен в основния закон на страната - Конституцията на Република България (1991г.), която го регламентира и разделя общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постановява режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

През 1996г. беше приет Закона за общинската собственост, който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество. Основните закони, имащи отношение към режима на обектите, общинска собственост са :

- Конституция на Република България;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за държавната собственост
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за публично-частното партньорство;
- 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 физическото възпитание и спорта;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговски закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за публичните финанси;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

Общинският съвет осъществява общо ръководство и контрол при придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – общинска 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.

## **II. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА**

### **1. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

Основните принципи, от които ще се ръководи Община Трън при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, общинската собственост са:

- Законосъобразност и целесъобразност във всички действия по вземане на решения, при съблюдаване на максимална ефективност на взетите решения;
- Приоритет на обществения интерес;
- Публичност и прозрачност при придобиването, управлението и разпореждането с общински активи;
- Състезателност при разпореждането, свободна, честна конкуренция и равнопоставеност при осъществяване на разпоредителните сделки и сделките по управление.

### **2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА**

**2.1. Стратегическа цел:** Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост, ефективно използване на наличните ресурси – находище на минерална вода с. Банкя, язовир с. Лялинци, застроени и незастроени поземлени имоти, общински поземлен и горски фонд, за получаване на максимални собствени приходи и привличане на инвестиции, на чиято основа да се постигне устойчиво социално - икономическо развитие на общината .

**Специфична цел 1:** Подобряване на ефективността при използване на ресурсите – имоти и вещи общинска собственост, което да доведе до увеличаване на собствените приходи от стопанисването на общинската собственост и избор на най-подходящия способ при осъществяване на дадена сделка.

**Специфична цел 2:** Активно използване възможността за финансиране на общинската собственост, посредством реализацията на проекти със средства от европейските фондове и програми.

**Специфична цел 3:** Подобряване състоянието на имотите и вещите, общинска собственост, благоустрояване, модернизация и реконструкция.

**Специфична цел 4:** Пълна прозрачност в действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост – осигуряване на прозрачност на всички сделки и процедури;

**Специфична цел 5:** Постигане на по - висока степен на задоволяване на обществените нужди и интереси, свързани с общинската собственост; отговорно отношение към проблемите на общината и диалог с гражданите; зачитане на морала, етиката и обществените очаквания; обществена подкрепа и партньорство с гражданите, с бизнеса, с неправителствените организации, на между общинско и между регионалното сътрудничество.

**Специфична цел 6:** Обективност, ефективност и компетентност на общинска администрация, подобряване качеството и усъвършенстване на административното обслужване.

## **2.2. ПРИОРИТЕТИ :**

**Приоритет 1:** Подобряване на състоянието, благоустрояване, модернизация на общинските обектите и инфраструктурата, особено пътищата, улиците в населените места, водопроводната и канализационна мрежи, и екологичната обстановка.

**Приоритет 2 :** Ефективност при управлението - приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост, включително и за имотите, които общината иска да придобие в собственост.

**Приоритет 3:** Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост, активни действия за придобиване на нови имоти с местно значение от държавата.

**Приоритет 4:** Привличане на финансови средства по европейски програми, необходими за модернизация и изграждане на нови обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности, спорта и екологията.

**Приоритет 5:** Цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове, разработване на програма за тяхното изработване и осигуряване на необходимия финансов ресурс за това.

**Приоритет 6:** Прилагане на добри практики за публично - частно партньорство при изграждане и експлоатация на общински обекти, за задоволяване на обществените интереси.

## **III. 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**

### 1.3 АСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ И НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

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

Структурирана по вид и предназначение основната част от имотите, общинска собственост, е описана в таблица №1:

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	35
2.	Застроени нежилищни имоти	36
3.	Детски градини и ясли	1
4.	Училища	1
5.	Здравни заведения	1
6.	Културни институти	4
7.	Читалища	1
8.	Спортни имоти	5
9.	Жилищни имоти	25
10.	Язовир с. Лялинци	1
11.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	2072
12.	Гори и земи от общинския горски фонд	2500
13.	Находище на минерална вода "Трънска Баня"	1
14.	Басейн с. Баня	1
	<b>Общо:</b>	<b>4684</b>

В посочената таблица не са отразени съставени актове за общинска собственост за елементи на техническата инфраструктура – уширение на ел. мрежи, уширение на водопроводни мрежи, актове за площадни и улични пространства, гробищните паркове и др., както и отписаните имоти, с които са извършени разпоредителни сделки.

В общински имот, представляващ част от втория етаж на сграда, намираща се в гр. Трън, ул. „Мосаловска“ 2 е настанена териториална структура на държавна институция - Агенция по заетостта, Дирекция "Бюро по труда" – Перник, филиал Трън.

С Решения № 73 /2014г. и Решение №127/2015г. на ОбС Трън е предоставено безвъзмездно право на управление на Министерство на здравеопазването, Център за спешна медицинска помощ-Перник, Филиал за спешна медицинска помощ град Трън върху част от недвижим имот –публична общинска собственост, намиращ се в гр. Трън, УПИ IV – За болница, кв.13 "а" по рег. план на гр. Трън /бившата болница/. В същата сграда се помещават двата ЦНВХФУ и един ЦНСТ. Предоставени са и две помещения под наем , ведно с оборудване за лаборатория.

В сградата на бившата гимназия в гр. Трън се помещават ОП „Трънска гора“, Домашния социален патронаж, Центъра за обществена подкрепа. Третият етаж е предоставен за нуждите на проект „Щастливо детство“.

Община Трън няма отдадени под наем помещения на политически партии и синдикални организации.

Към 30.11.2015г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти, включително и земеделски земи са **612**, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 2 :

**Таблица № 2**

№ по ред	Предназначение	Брой договори	
1	2	3	
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси, гаражи и др.	13	
2.	Клубни помещения	Политически партии	-
		Синдикални организации	-
3.	Терени за поставяне на временни съоръжения	21	
4.	Земеделски земи	578	
<b>Общо:</b>		<b>612</b>	

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

рискове и слаби страни	политики и задачи
лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддържане и опазване на собствеността	осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието и ремонтване на имотите
риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и грешни решения при разпореждане	придобиване на нови имоти, чрез учредяване право на строеж и публично-частни партньорства
риск от безстопанственост и ограбване	максимално развитие потенциала на всеки имот, оптимизиране процеса на управление
наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване	широка публичност и прозрачност при разпоредителните сделки
ограниченията при разпореждане със съсобствени имоти	прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна
намаляване на приходите от отдаване под наем	повишаване на икономическата активност в населените места

## 2.ВОДИ И ВОДНИ ОБЕКТИ

Към 30.11.2015г. Община Трън няма сключени договори за концесии.

С Решение № 98 от Протокол №6 от 26.06.2014 г., е открита процедура за предоставяне на концесия за добив на минерална вода от находище „Трънска Баня“, разкрита чрез каптиран естествен извор „Трънска Баня“ – публична общинска собственост. Проведена е процедура по Закона за концесиите. С Решение №2 от 15.01.2015г. на ОбС Трън е определен концесионер. Посоченото решение е обжалвано и към момента съдебното дело не е приключило.

С Решение № 163 от Протокол №10 от 30.10.2014, общински съвет Трън е отменил свое решение №68 от 30.04.2014год. , като е дал съгласие за започване на подготвителни действия за предоставяне на концесия на язовир „Лялинци” с площ от 43,594 дка, с начин на трайно ползване – язовир, ведно с имот № № 200073 с н.т.п. – нива, VI кат., с площ от 5,857 дка, находящ се в местн. “Кривошия” землището на с. Лялинци. Предстои започване на процедура за предоставяне на концесия.

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 ;

-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 др. разходи, породени от рискови фактори) да остават за сметка на концесионера.

### 3.ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2015 г. жилищният фонд на Община Трън се състои от 11 апартамента, 5 къщи, 7 бунгала и 2 общежития.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Общинските жилища в по-голямата си част са построени преди повече от 30 години. Община Трън не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички молби за настаняване по реда на Наредбата за общинските жилища и Закона за общинската собственост.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблице № 3:

Таблица № 3

№ по ред	Жилищни райони	апартаменти	къщи	бунгала	общежитие	броя
1.	Трън централна част	1				1
2.	Трън - Мурговица	10				10
3.	Трън – ул. 9-ти септември		2			2
4.	Трън, мах. Китка		1			1
5.	Трън, м. Кошарите		2			2
6.	Трън – над			1		1

	болницата					
5.	с. Туроковци			3		3
6.	с. Филиповци			3		3
7.	Трън				2	2
<b>Всичко:</b>		<b>11</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>25</b>

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните

<b>рискове и слаби страни</b>	<b>политики и задачи</b>
значителна част от общинския жилищен фонд е остарял;	продажба на амортизирани жилища; широка публичност и прозрачност при разпоредителните сделки
недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;	увеличаване на общинската собственост чрез строителство на нови общински жилищни сгради или учредяване право на строеж
значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;	възможност за актуализация на наемната цена

#### **4.ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

Съгласно разпоредбата на чл.19 ал. 2 от ЗСПЗЗ общината получи с протоколно решение от 21.07.2008год. по чл. 45в, ал. 5 от ППЗСПЗЗ право на собственост върху земеделски земи в размер на 113016 дка.

Промените в режима на земите от общинския поземлен фонд, свързани с отмяната на алинеи 4,5,7-12 в чл.19 (бр.62/2010г.) предоставиха възможността общината да се разпорежда със земеделските имоти, а също така и задължението и да предоставя целево земи от общинския поземлен фонд , възпроизведено в §27, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ,.

Направените изменения в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ДВ. Бр.14/20.02.2015год.) определиха нов ред за предоставяне на пасищата, мерите и ливадите. Във връзка с това, по реда на тази процедура след направеното разпределение за стопанска 2015/2016г. се сключиха 33 договора за 232бр. имоти с площ от 1616,775дка. Общият брой на сключените към 30.11.2015год. договори за наем на земеделски земи е 106.

Общинските земеделски земи представляват сериозен ресурс, който трябва в по - голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на общината. Чрез умело съчетаване на различните способности, общинския поземлен фонд може съществено да допринесе за увеличаване на собствените приходи . Бъдещата политика следва да е в посока за предоставяне за дългосрочно управление на собствените й земеделски земи чрез договори за наем или аренда. Това ще даде сигурност на земеделските производители с оглед ползване на земеделските земи за по-дълъг период и извършване на съответните инвестиции, подобряване на ефективността на тяхното стопанисване.

#### **4.ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД**



Горският фонд, собственост на община Грън се управлява от Общинско предприятие „Грънска гора“. Същото е създадено с Решение № 132 от заседание проведено на 17.12.2008г., на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.51, ал.3, чл.52, и чл.53 от ЗОС с предмет на дейност: управление, ползване, възпроизводство и опазване на горите и земите от горските територии, общинска собственост.

В тази връзка през 2011г. бяха предприети всички действия за изготвяне на Горскостопански план на ОП „Грънска гора” - от изготвяне на задание за ГСП, провеждане на обществена поръчка за определяне на изпълнител на плана до неговото въвеждане в действие чрез утвърждаване от Директора на РДГ-Кюстендил със Заповед РД-05-130 / 29.03.2013г.

След проведената инвентаризация и извършено планиране на всички гори и земи от горските територии се констатира следното разпределение на площта по вид собственост:

- Общински горски територии - 18 133,8 ха или 49,6 % от обща площ на горските територии.
- Държавни горски територии – 13743,8ха или 37,6% от обща площ на горските територии.
- Горски територии, собственост на физически и юридически лица – 4297,4ха или 11,7% от обща площ на горските територии.
- Горски територии на други собственици – 416,1 ха или 1,1%

Към настоящия момент всички горскостопански мероприятия, които се извършват в общинските горски територии, включително и обемите на ползване на дървесина се осъществяват съгласно изработения и утвърден Горскостопански план на ОП „Грънска гора” и с приетия от Общински съвет Годишен план за ползване, съгласно чл. 7 от Наредбата за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии - държавна и общинска собственост и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти за всяка календарна година.

#### **IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ОТДАВАТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ОБЕКТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ.**

##### **1. Общински имоти, подлежащи на запазване, модернизация и реконструкция:**

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост (сградите на училище, детска градина, музеите, бившата гимназия и ДДЮ, административните сгради, кметствата, читалище, парковете и зелените площи, и други);
- имоти – частна общинска собственост, необходими за административно обслужване на населението;
- имоти – частна общинска собственост, необходими за осъществяване дейността на звената на общинска бюджетна издръжка, за общинските дейности и общинските предприятия;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

##### **2.Общински имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:**

- имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти-публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнението на административните функции на общината и звената на бюджетна издръжка;
- имоти, частна общинска собственост, които поради стопанското си и/или търговското предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- общински земеделски земи, включително мери и пасища;
- имоти, частна общинска собственост, от които реализираната доходност чрез отдаване под наем в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били обект на разпоредителна сделка;

### 3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнението на административните функции на общината и към които няма интерес за отдаване под наем;
- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;
- поземлени имоти (терени), отредени за производствени и/или търговски нужди;
- морално остарели имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им;
- остарели нежилищни имоти, поддръжката на които изисква повече финансови ресурс чрез отдаването им под наем.

**Визия:** Съвременен и ефективен управление на общинската собственост чрез създаване условия за законосъобразност и прозрачност, което ще доведе до постигане на обществен интерес и устойчиво развитие на община Трън.

*Настоящата стратегия се приема на основание чл.8 ал.8 от Закона за общинската собственост.*

*По своята същност тя е отворен документ и може да търпи промени в целите и приоритетите.*

*Стратегията ще е основа за приемане на Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.*

*Стратегията за управление на общинската собственост е приета с решение №...../.....2015 г на общински съвет Трън.*