

**С Т Р А Т Е Г И Я**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В  
ОБЩИНА БРАЦИГОВО  
ЗА ПЕРИОДА 2008 – 2011 г.**

## **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Конституцията на Република България от 1991 г. 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), приет през 1996 година.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба на Общинския съвет – Брацигово.

Съгласно разпоредбите на закона, 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.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

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

### **Публична общинска собственост са:**

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна системи, в частта обслужваща територията на общината;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори;

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.

## **Частна общинска собственост са:**

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи и гори;

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

- продажба,
- замяна,
- дарение,
- делба,
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права,
- апортиране в капитала на търговски дружества,
- по друг начин, определен в закон.

Обектите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

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

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

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост 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.

## **II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА**

### **1. Обхват**

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2008 – 2011 година.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост в това число и жилищните имоти.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация и на териториалните поделения на държавните институции;

- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение ( улици, площади, пазари и други обществени територии).

С имотите и вещите – публична общинска собственост, които са извън обхвата на стратегията не могат да се извършват разпоредителни действия.

## **2. Структура на стратегията**

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

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;
  - плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Политики и конкретни задачи

## **III. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с стратегическите цели и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Брацигово и Програмата за управление на Общината до края на мандата -2011г..

### **1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост**

- Законосъобразност;
- Приоритетност на обществения интерес;
- Публичност и прозрачност;
- Целесъобразност;
- Състезателност при разпореждането.

## 2. Основни цели

1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.
2. Опазване и подобряване на екологичната среда.
3. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването и разпореждането с общинската собственост.

## IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в община Брацигово има съставени 506 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 142 акта.

Структурирана по вид и предназначение на имотите общинската собственост е посочена в Таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	41
2.	Застроени недвижими имоти - сгради - части от сгради - застроени чрез ОПС	26 4 208
3.	Детски градини и ясли	6
4.	Училища	7
5.	Здравни заведения	6
6.	Културни институти	4
7.	Читалища	7
8.	Спортни имоти	5
9.	Сгради на кметства	7
10.	Жилищни имоти	5
11.	Микроязовири	5
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	23
13.	Гори и земи от общинския горски фонд	10
<b>Общо:</b>		<b>364</b>

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

През изминалите 11 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с ресурсните възможности и потенциал на Общинска администрация-Брацигово. Проучване и

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

## **1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ**

Към края на 2007 г. в община Брацигово има съставени 41 акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти. От тях 21 са за терени в кметствата и останалите 20 – за терени в гр.Брацигово. Тези незастроени имота включват и имоти за озеленяване, отреждане за ТП, детски площадки. Преобладаващият брой имоти са с площ до 200 кв.м. На територията на община Брацигово незастроените терени са с жилищно предназначение, гаражи и търговия и услуги.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава разположението на самите имоти – наклонен терен, малки по площ. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете 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. Не са съставени актове за общинска собственост на сгради- публична общинска собственост за които все още не е изяснена общинската част от сградата. 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 общината, на физически или юридически лица.

За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

Имотите, които са в територията на града са малки, разпокъсани, често обременени с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението поставя и фактът, че част от имотите са на стръмни терени, което затруднява извършването на строителство за което е отреждането на имота.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни**

- недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;

### **Плюсове и възможности**

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;

- 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.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;

- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план (ОГП);

- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;

- да продължи практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;

- да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

## 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.

Към настоящия момент община Брацигово се разпорежда със сгради и части от сградите - публична и частна общинска собственост, както следва :

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

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване				
		Отдадени под наем, бр.	Право на ползване, бр.	За безвъзмездно ползване, бр.	Свободни, бр.	Общо, бр.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сгради	4	2	1	1	8
2.	Части от сгради	28	-	--	--	28
<b>Общо:</b>		<b>32</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>36</b>

Един имот –държавна собственост ни е предоставен с право на безвъзмездно управление чрез договор от областния управител. В този имот са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция за социално подпомагане, Общинска служба по земеделие и гори, както и част от общинската администрация – звеното за обслужване на данъкоплатеца, които по закон не заплащат наеми.

Към края на 2007г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти са 46бр.,разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3

**Таблица № 3**

№ по ред	Предназначение	Брой договори	
1	2	3	
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	16	
2.	Клубни	Политически партии	2
3.	помещения	Неправителствени организации	-
4.	Лекари		22
5.	Други		6
<b>Общо:</b>		<b>46</b>	

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Приходите от отдаване на застроени нежилищни имоти за 2007 г. са 47775.26 лв.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни**

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане ;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем.

## **Плюсове и възможности**

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез замени на терени срещу ново строителство върху тях;
- оптимизиране процеса на управление;
- 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.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

## **Политики и задачи**

- 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 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 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 или продажба.

## **3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

На територията на общината се наблюдава устойчива тенденция към увеличаване на цените на новопостроените сгради и в тази насока в Общината трябва:

- да се извършват сделки с терени срещу получаване на жилища;
- с амортизирания жилищен фонд да се извършват разпоредителни сделки чрез търгове;
- да се определят терени за изграждане на социални жилища;

Управлението на жилищните имоти да включва поддръжката и ремонта на жилищата.

Към края на 2007 г. жилищният фонд на община Брацигово се състои от 3 апартамента и 2 къщи, от които:

- ведомствен фонд – няма,
- резервен фонд – няма,
- жилища за настаняване под наем - 5 бр.

В общинските имоти са настанени 5 семейства.

През 2007 г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 2011.92 лв.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Две от общинските жилища са паметници на културата за сведение реставрирани преди 20-25 години. Не им е извършван основен ремонт. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни**

- остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- голяма разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища.

### **Плюсове и възможности**

- увеличаване на общинската собственост чрез извършване на замени на терени срещу жилища;
- продажба на амортизирани жилища чрез търг;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **Политики и задачи**

- да се увеличава жилищния фонд чрез извършване на замени на терени срещу жилища;
- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;

- при необходимост да се извършват продажби на жилища, строени преди повече от 25 години чрез публичен търг;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или чрез замяна.

#### 4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на община Брацигово са възстановени 683.258 дка земеделски земи, от които 28.434 дка публична общинска собственост и 654.824дка - частна общинска собственост. Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ земеделската земя ,представлява невъзстановена земя, с която общината не може да се разпорежда. В община Брацигово тази земя е в процедура на установяване.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища,
- мери,
- пътища
- други площи (гробища, сметища, залесени територии и др.)

Съгласно Закона за допитване до народа, пасищата и мерите, които в община Брацигово са 28 хил. дка, могат да се предоставят ежегодно на граждани от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни.

Земеделската земя - частна общинска собственост по населени места и размер на отделните имоти има следната структура, посочена в Таблица №4 :

**Таблица №4**

№ по ред	Населено място	Частна общинска собственост							
		под 3 дка		от 3 до 10 дка		над 10 дка		Общо	
		бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	Площ, дка	бр.	площ, дка
1.	гр.Брацигово	-							
2.	с.Равногор	-							
3.	с.Розово	-				1	24 883	1	24883
4.	с.Бяга	-		3	16572	1	19400	4	35972
5.	с.Козарско	-		1	7699	2	67697	3	75396
6.	с.Исперихово	2	1 723	1	8000	4	508 850	7	518573
7.	с.Жребичко	-							
.									
<b>Общо:</b>		<b>2</b>	<b>1723</b>	<b>5</b>	<b>32271</b>	<b>8</b>	<b>620830</b>	<b>15</b>	<b>654824</b>

От посочената земеделска земя, частна общинска собственост са отдадени под аренда ббр. имота, намиращи се в землището на с. Исперихово и землището на с.Козарско. За 2007 година общината има приход на база сключените договори в размер на 10460 лв.

В обработваемите площи са включени ниви, площи за зеленчукови култури и полски култури. Това е селскостопанският фонд, с който община Брацигово може да извършва разпоредителни действия и от който може да реализира приходи.

След приключване на процедурата по установяване земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ ще служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др. Тези земи не могат да се продават и за тях да се издават удостоверения за снабдяване с нотариални актове. Единствената възможност за тяхното управление е отдаването им под наем за срок от една година.

Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние.

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:

- оглед,
- установяване на действителния начин на трайно ползване,
- изготвяне на скица,
- данъчна оценка.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (включително и предстоящите му промени), дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Брацигово не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

Необходимо е да се определят общински имоти, подходящи за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт,

- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни**

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- малки приходи от наеми;
- маломерни имоти , разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ) ;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.

### **Плюсове и възможности**

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- актуване на нови имоти;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи ;
- оптимизиране процеса на управление,
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **Политики и задачи**

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се повиши административния капацитет на община Брацигово за управление на земеделските земи.

## **5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД**

Общинският горски фонд на община Брацигово е 3011.892 / три хиляди и единадесет цяло и 892 кв.м./ дка. За всички имоти имаме съставени актове за общинска собственост.

Съгласно Закона за горите са изработени лесоустройствени проекти за видовете горска собственост. Община Брацигово има лесоустройствен проект за собствените си гори за десет годишен период, считано от 2007година.

Общинският съвет определя годишния икономически план, размерът на годишното ползване на дървесината, сроковете за изпълнение и начинът на ползване на дървесина от ОГФ.

**Настоящата стратегия е разработена от Общинската администрация и е приета с Решение№..... на Общински съвет-Брацигово, на основание чл.8,ал.8 от Закона за общинската собственост и чл. 3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество приета с решение № 141 / 25.09.2008год. на Общински съвет град Брацигово .**