



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ГРАД АПРИЛЦИ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

№ 211-55

15.03.2024г.

гр. Априлци

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Изм.№ 350 / 15.03.24

ОТ ИНЖ. ТИХОМИР МИХАЙЛОВ КУКЕНСКИ
КМЕТ НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ОТНОСНО: Приемане на „Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци за периода 2023 – 2027 г.“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно чл.8, ал.8 от Закон за общинската собственост - Общински съвет следва да приеме стратегия за управление на общинската собственост за срока на своя мандат, по предложение на кмета на общината. Стратегията следва определи политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината.

Предмет на настоящото предложение е „Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2023 – 2027 г.“ Въз основа на приетата стратегия, ежегодно Общинския съвет следва да приема годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост. Стратегията за управление на общинската собственост за периода 2023 – 2027 г. отразява състоянието на общинската собственост в началото на настоящия мандат и определя политиките за нейното управление.

Уважаеми общински съветници, предлагам на Вашето внимание следния ПРОЕКТ за

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.12 от Закона за местното самоуправление и местна администрация, чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост, чл.3 б, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет – Априлци:

1. Приема „Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци за периода 2023 – 2027 г.“

Приложение:

1. Проект на „Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост за периода 2023 – 2027 г.“

ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ

Кмет на Община Априлци

Hristo Kolev
Varchev
Digitally signed by
Hristo Kolev Varchev
Date: 2024.03.15
11:03:09 +02'00'

Съгласувал:

Христо Варчев

Адвокат на Община Априлци

Изготвил: :

инж. Христо Делийски

Старши специалист „Общински имоти,
земи и общински пазари”



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА АПРИЛЦИ ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 ГОДИНА

Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци за периода 2023- 2027 г.

Общински съвет – Априлци, воден и съобразяващ се със следните принципи:

- Законосъобразност;
- Публичност;
- Целесъобразност;
- Приоритетност на обществения интерес;
- Състезателност при разпореждане и управление с общинското имущество;
- Плановост при разпореждане и управление с общинското имущество;
- Отчетност при разпореждане и управление с общинското имущество;

Прие настоящата стратегия, която е разработена като необходимост за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално икономическо и устойчиво развитие на Община Априлци и в съответствие с изискванията на разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Мотивите на съвета, за разработване на стратегията са продиктувани не само от законовите изисквания за това, но и от необходимостта от усъвършенстване на плановата му дейност, и тази на общинската администрация, като основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане с имоти, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предходни планови периоди, за вярно формулиране на нови приоритети за развитие, при разработване на бюджета на Община Априлци, както и при кандидатстване с проекти за участие в структурни фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост, в интерес на гражданите на общината.

Стратегията определя политиката на Община Априлци за развитие на общинската ѝ собственост. Тя е един от основните нейни инструменти за насърчаване на общинското развитие, ефективно и ефикасно управление на общинската дживима и недвижима собственост и е от особено значение за осъществяване на политика за устойчиво развитие на Община Априлци.

Общинската стратегия на Община Априлци за управление и разпореждане с общинска собственост за периода 2023 - 2027 г., е разработена на основата на предходните (четири) одобрени от Общински съвет – Априлци стратегии, обхващащи периодите 2009 – 2011 г., 2011 – 2015 г., 2015 – 2019 г. и 2019г. – 2023г.

Настоящата стратегия има отворен характер в своята реализация, позволяващ гъвкавост при нейното изпълнение и възможност за допълване и детайлизиране, в зависимост от конкретните условия и нормативната уредба в Република България.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВНА РАМКА

Общината като институция 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, в сферата на:

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. устройството и развитието на територията на общината и населените места в нея;
3. Образованието;
4. Здравеопазването;
5. Културата;
6. Благоустрояването и комуналните дейности;
7. Социалните услуги;
8. Опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
9. Поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
10. Развитието на спорта, отдиха и туризма.

Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци за периода 2023- 2027 г.

От друга страна общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

С приемането на Закона за общинска собственост (ЗОС) през 1996 година, стартира развитието на имуществено – финансовите основи на местното самоуправление, по отношение на общинската собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи (имущество)– общинска собственост, се извършва под общото ръководство и контрол на общинския съвет, който от своя страна приема настоящата стратегия за управлението и разпореждане с общинската собственост.

Основен принцип, който и Общински съвет – Априлци споделя е прокламиран в Закона за общинската собственост, 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.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост се групират в три групи:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
3. други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд, както 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.

С направените последни изменения с ДВ, Решение № 3 на КС на РБ - бр. 18 от 2022 г. промяна в пар. 1 от Закона за собствеността, давността за придобиване на имоти – частна държавна и общинска собственост, включително за придобиване на земеделски земи, които са собственост или върху които е възстановено правото на собственост по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на държавни или общински училища, или на други държавни и общински институции в системата на предучилищното и училищното образование, бе спряна. Във връзка с това по давност ще могат да се придобиват общински имоти частна общинска собственост и за тях да претендират лицата, които са ги владели.

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

По законов принцип е възможна промяна в правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от публична общинска собственост в 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 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 на имоти или на идеални части от тях;

Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци за периода 2023- 2027 г.

- ✓ замяна на имоти или на идеални части от тях и на вещни права върху тях;
- ✓ учредяване на ограничени вещни права.
- ✓ делба;
- ✓ гарение;
- ✓ сделки по чл. 15 и чл. 17 от Закона за устройство на територията;
- ✓ премахване на сгради, постройки, съоръжения;
- ✓ по друг начин, определен в закон.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване (съставяне на актове за публична или частна общинска собственост) по реда на Закона за общинската собственост, приет през 1996 г. До приемането му актуването на общинската собственост се извършваше съобразно ПМС № 111 / 1992 г. след отписване по реда на тогава действащата Наредба за държавните имоти.

Днес процесът на съставяне на акт за публична или частна общинска собственост се извършва съобразно издадената от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието наредба № 8 от 17.12.2009 г. за утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот – общинска собственост, и на регистрите, предвидени в ЗОС, и за определяне реда за съставянето, воденето и съхранението им.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатираны 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 по закон са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

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.

Управлението на общинската собственост е процес от редица логически последователни фази (процедури), свързани с инвентаризация и оценка на собствеността, анализа на пазара, формулиране, разработване и изпълнение на управленска стратегия.

Управлението на общинската собственост в много голяма степен е поставено в зависимост и е регламентирано нормативно с редица закони, най – подробно от Закона за общинската собственост (ЗОС), Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за горите и пр. Това поставя известни правни ограничения при вземането на решения и предприемането на действия от страна на управленските общински органи. Тези ограничения обаче са неизбежни, тъй като те са продиктувани от спецификата на общинските активи, а именно, че независимо от това, дали те са публична или частна общинска собственост, тя трябва да служи в интерес на гражданите от общината, в съответствие с основният принцип прокламиран от Закона за общинската собственост.

Независимо от законовите положения и ограниченията, при управлението на общинската собственост, общинските управленски органи не са лишени от възможности, в рамките на закона, да проявяват управленски умения, професионализъм и гъвкавост при вземането на рационални стратегически и оперативни решения при реализиране на успешни инициативи и политики.

II. ЦЕЛ НА ДОКУМЕНТА

Настоящата стратегия си поставя следните цели:

1.1 Да се анализира състоянието на общинската собственост, да се установи наличността на имотите общинска собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти и вещи свързани с развитието на общината, както и да се посочат най – важните проблеми, които общината трябва да

Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци за периода 2023- 2027 г.

реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост.

1.2. Очертаване на последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

III. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване, управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2023 – 2027 година.

2. Структура на стратегията

1. Идентифициране на обема собственост;
2. Анализ на обемът и състоянието на общинската собственост към момента, включително:
 - ✓ рискове и слаби страни при управлението;
 - ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Основни принципи, цели и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост;
4. Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
5. Политики и конкретни задачи.
6. Нужди на общината от нови имоти и способи за тяхното придобиване;
7. Други данни, определени от общински съвет.

Формулирането на стратегия при управление на всеки вид собственост трябва да се основава на:

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

IV. АНАЛИЗ НА ОБЕМЪТ И СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ, ВЪЗМОЖНОСТИ И ЗАПЛАХИ

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 приблизително 28 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на различни звена от Общинска администрация – Априлци.

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

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Априлци към 11.01.2024г. има съставени 5721 акта за общинска собственост. От тях 267 бр. актове са за публична общинска собственост и 5454 бр. за частна общинска собственост.

Към момента Община Априлци притежава недвижимо и движимо имущество по балансова стойност **32 024 095,34 лв.**, включващо: сгради /жилищни и нежилни/, обекти с търговско и стопанско предназначение, дворни места, апартамент, зелени площи, земеделски земи, гори, водоеми и водни площи, трайни насаждения, инфраструктурни обекти, транспортни средства и офис оборудване. Цялата тази общинска собственост е ресурс за общината и при правилното нейно управление, може да се задоволяват както обществените интереси на населението, така и да се повишават собствените приходи в общинския бюджет, необходими за осъществяване на социалните дейности като култура, образование, спорт, здравеопазване, туризъм и др.

1. ЗАСТРОЕНИ И НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Незастроените терени са основно с обществено предназначение и озеленяване. Улици, площади, общински пътища и други обществени територии и съоръжения, които се поддържат от общината и се ползват по предназначение.

През 2009 г. стартира нов процес в управлението на общинската собственост, а именно реализиране на една от политиките и задачите, залегнали в Стратегията за периода 2008 – 2011 г. – Реализиране на крупни проекти върху общински терени, чрез възможностите предоставени на общината от Закона за общинската собственост и възможностите за финансиране по европейските структурни фондове.

С реализиране на подобни проекти ще спомогне за подобряване техническото състояние на общинските имоти, като чрез тяхната рехабилитация ще намали значително средствата за поддръжка и ремонта им и пренасочване на спестените средства към останалата общинска инфраструктура.

През 2007 г. с Решение № 236 / 13.04.2007 г. бе одобрен Списък на общинските пътища, съгласно Закона за пътищата, в който от заявените 20 бр. местни пътища бяха одобрени 3 бр., а именно:

GAB1165 - III-404, Севлиево-Градница / Сенник-Душево-Столът-Боазът-Граница
Община (Севлиево - Априлци) - Априлци - мах.Маришница;

LOV1001 - /III-607, Априлци - Велчево / кв.Зла река - кв.Вигума /LOV3013/;

LOV1002 - /III-6072, кв.Острец - Кръвеник - мах.Паздерите /GAB1165/

През 2008 г. се предприеха действия за включване на нови местни пътища в списъка на общинските пътища. Министерски съвет със свое Решение № 155 от 14.03.2009 г. допълни списъка на общинските пътища за Община Априлци със шест нови пътя:

LOV2003 - / III - 607, кв. Острец – Априлци / кв. Острец - мах. Маришница /
GAB1165 /

LOV3007 – LOV3006, Априлци - мах. Свинова поляна / - мах. Шоляци

LOV3009 – / III - 607 / Априлци, кв. Зла река - гробищен парк кв. Зла река

LOV3015 – / III - 607, Априлци - Велчево / Скандалото - мах. Павлово

LOV3016 – / III - 3505, Дебнево - Велчево / - мах. Мачковци

LOV3017 – /III - 3505, Дебнево - Велчево/ - мах.Джокарите

През 2015 г. се предприеха нови действия за включване на шест нови местни пътища в списъка на общинските пътища. ОбС - Априлци взе решение № 571 на ОбС – Априлци по Протокол № 66 / 30.04.2015 г., за включване в списъка на общинските пътища на 6 бр. местни пътища, като възложи на Кмета на общината да подготви необходимата документация и отправи искане до МРРБ за включване на местните пътища в списъка. В изпълнение на решението на ОбС- Априлци, се отправи искане до МРРБ с изх.№ 799 / 15.05.2015 г. за включване в списъка на общинските пътища, следните местни пътища:

1. **LOV3005** - /III-607, кв.Острец - Априлци / Априлци - мах.Йочевци;
2. **LOV3006** - /III-607, кв.Острец - Априлци / Априлци - мах.Свинова поляна;
3. **LOV3010** - /LOV1001, Априлци - кв.Вигума/ кв.Вигума - мах.Габровница;
4. **LOV3018** - /III - 607, Велчево - Орешак/ Драшкова поляна - мах.Липова могила;
5. **LOV3019** - /III - 607, Велчево - Орешак/ мах.Балинцово

Терени и паркинги се отдават за търговска дейност, реклами, временно ползване за разполагане на строителни материали и др., съгласно общинската нормативна уредба. Все още съществуват и свободни общински терени във всички населени места на общината, за които вече има образувани поземлени имоти по действащите кадастрални планове, но същите не са актувани.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилният процес по идентифициране на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост, приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост

**Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци
за периода 2023- 2027 г.**

и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения и др.

Незастроените имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост, и които представляват интерес, са предимно парцели, върху които е отстъпвано право на строеж и това право не е реализирано. Необходимо е те да бъдат изследвани и издирвани, като за тях се предприемат законовите действия по актуване и отписване от актовете книги на държавните имоти. За събиране на нужната информация, документи и оформяне на преписки за актуване и деактуване, са нужни време и съвместни усилия между "Общинска собственост", отдел „Държавна собственост“ при областна администрация – Ловеч и Службата по геодезия, картография и кадастър – Ловеч.

Имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост и които представляват инвестиционен интерес, са в промишлените зони. 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 със съсобственост и с подземни и надземни комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Община Априлци е собственик към настоящият момент на 108 бр. поземлени имоти с обща площ 107 643 кв.м. за които е учредено право на строеж на физически лица. Реално тези имоти не се ползват от Общината като собственик и тя не генерира доходи от тази своя собственост. Преобретателите на правата ползват имотите и съобразно Закона за местни данъци и такси заплащат дължите данъци и такси като ползватели. Носителите на ограниченото вещно право имат възможност да закупят недвижимите имоти, в които са построили законни сгради определена от лицензиран оценител. Общината е възможно да получи собствени приходи от тази собственост в размер на 1 399 359 лв. Налага се извода, че е резонно общината да се разпорежи с тези имоти и реализира собствени приходи от продажбата им.

Структура на застроените поземлени имоти върху които е учредено отстъпено право на строеж:

Населено място	Брой	Площ
квартал Център	31	32 532
квартал Видима	17	16 270
квартал Острец	32	31 033
квартал Зла река	8	8 921
село Велчево	7	5 244
село Драшкова поляна	13	13 643
	108	107 643

Към настоящия момент Община – Априлци е собственик на сгради, части от сгради и гаражи – частна общинска собственост /ЧОС/.

Сградният фонд на Община Априлци включва:

- сгради за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- обществено обслужващи сгради – здравни служби, училища, детски градини, читалища, музей;
- всички обществено значими сгради на територията на общината;
- помещения в сгради;
- апартамент, къщи и общежития;

**Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци
за периода 2023- 2027 г.**

- други.

В общински помещения и сгради са настанени:

- териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Общинска служба „Земеделие” град Троян офис град Априлци и др.;
- юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.

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, от ремонти на покриви и укрепване.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата и кметските наместничества. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, като същевременно общината не разполага със средства за тяхното поддържане и охрана. Тяхната продажба следва да бъде много внимателно преценявана, поради следните обстоятелства:

- в перспектива може да възникне необходимост от учебни заведения, която, при извършено разпореждане със сега съществуващите имоти, да не може да бъде удовлетворена;
- могат да бъдат използвани при бедствени ситуации и аварии.

Към настоящия момент Община Априлци има сключени общо 23 действащи договора по отношение на имоти – общинска собственост, от които:

№ по ред	Вид договор	Брой договори
1	Отдаване под наем на терени	1
2	Отдаване под наем на помещения, от които: - на сдружения – 1 - на политически партии – 0 - на лекари – 7 - други – 15	22
Общо:		23

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Към настоящия момент пазарния потенциал на свободните имоти на този вид собственост е почти изчерпан, поради което внимателно и балансирано следва да се подхожда по отношение на действията на разпореждане с тях. Някои имоти са със скрит потенциал, който може да бъде проявен само при наличие на интерес.

Постъпленията от продажба на общински имоти варират през годините в зависимост от пазарната стойност на обектите, търсенето и динамиката на цените на пазара на имоти. През последните години се забелязва намаляване инвестиционният интерес към общински недвижими имоти и приходите от продажба чрез публични търгове или публично оповестени конкурси намаляват.

Община Априлци ѝ липсват финансови средства за увеличаване собствеността, възможно е увеличението да се осъществи чрез отстъпване на право на строеж върху имоти – общинска собственост след публично оповестени конкурси, срещу равностойни имоти в новопостроени сгради. Възможности за това съществуват по отношение на парцели, отредени за обществено обслужване.

Рискове и слаби страни

- неприклучил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно – технически ресурс;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;

Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци за периода 2023- 2027 г.

- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината;
- лошо състояние на сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- налагане на финансови корекции на осъществяваните от общината проекти за рехабилитация на собствеността;

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.
- прекратяване на съсобствеността в поземлени имоти чрез продажбата на частта на общината;
- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез отстъпване на право на строеж върху терени - общинска собственост срещу ново строителство върху тях;
- част от имотите, публична общинска собственост по силата на закона не се актуват, но те са с голямо значение за нормалното функциониране на общината. Това са пътищата, улиците, площадите, съоръженията за укрепване на бреговете на реки и дерета и др.
- осигуряване на средства от европейските структурни фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се стартира практика чрез публично – частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се реализират крупни проекти върху общински терени, чрез възможностите предоставени на общината от Закона за общинската собственост и възможностите за финансиране по европейските структурни фондове;
- 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 разпореждане

2. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Общинския поземлен фонд, собственост на Община Априлци по силата на постановени Решения за възстановяване правото на собственост от ОС „Земеделие е 6 250 дка. Разпределението на общинския поземлен фонд по земища е отразено в следващата таблица.

Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци за периода 2023 - 2027 г.

Начин на трайно ползване	Кв. Център		Кв. Острец		Кв. Зла река		Кв. Вудима		С. Велчево		С. Скандалото		С. Драшкова поляна		Всичко	
	Бр.	Дка.	Бр.	Дка.	Бр.	Дка.	Бр.	Дка.	Бр.	Дка.	Бр.	Дка.	Бр.	Дка.	Бр.	Дка.
Нива	9	1.906	12	20.671	29	32.820	51	101.304	5	20.587	12	22.296	4	14.180	122	213.764
Овощна градина	95	271.938	134	358.604	162	485.390	110	291.595	23	70.302	17	62.326	21	54.424	562	1594.579
Друг вид трайно насажден	3	83.613	7	45.669	16	51.740	1	9.208	0	0.000	0	0.000	0	0.000	27	217.230
Изоставено трайно насажден	14	76.838	43	737.263	46	357.992	32	338.165	4	77.052	3	7.623	0	0.000	142	1594.933
Ливада	431	3021.847	667	4410.788	676	4974.292	682	3820.662	433	1592.842	141	582.103	57	187.075	3087	18589.609
Пасище	206	3008.159	344	4891.900	226	4056.067	119	1812.751	123	1967.074	89	1013.751	7	70.537	1114	16820.239

Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци за периода 2023 - 2027 г.

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на Община Априлци са възстановени 7 343 дка земеделски земи.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Априлци не е правен цялостен и детайлен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба „Земеделие“ и КККР, съответства на действителното фактическо състояние на имота и неговия Начин на трайно ползване.

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

- Оглед;
- установяване на действителния начин на трайно ползване;
- изготвяне на скица;
- изготвяне на удостоверение за характеристика на земеделска земя;
- данъчна оценка.

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

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ, Община Априлци стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. След влизане в сила на одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници земите стават общинска собственост. Определянето на имотите се извършва от комисия, назначена от директора на областната дирекция "Земеделие", а условията и редът за определянето им са уредени в правилника за прилагане на закона. В актовете за общинска собственост като основание за съставянето се посочва и протоколното решение на комисията.

Тази земя общината е длъжна да я предоставя за срок от 5 години, считано от 21.12.2015 г., при наличие на едно от следните условия:

- установяване на границите на земеделските имоти, за които е издано решение на общинската служба по земеделие за признаване на правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници;
- изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост;
- обезщетяване на собствениците, чиято собственост не може да бъде възстановена
- за изпълнение на обекти от техническата инфраструктура и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване.

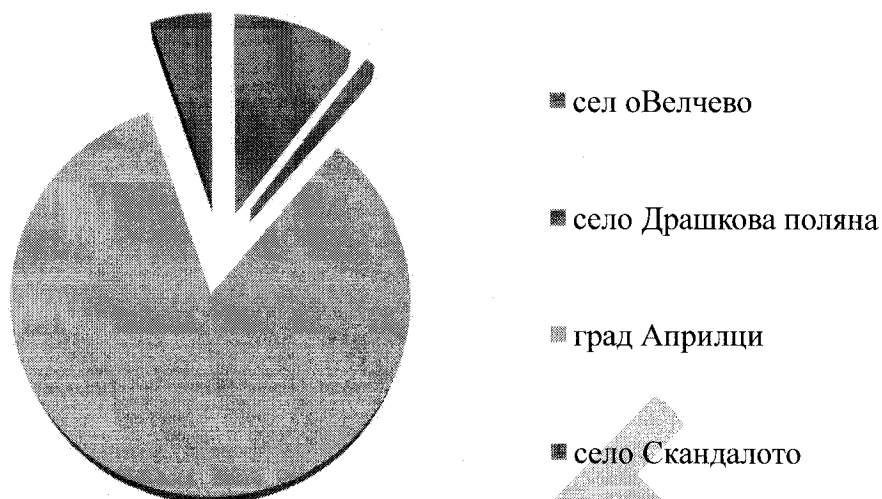
Тези земи не могат да бъдат предмет на други разпоредителни сделки, извън посочените.

С Протоколно решение № 1 от 21.03.2014 г. на Комисия по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ и одобрено със Заповед № РД-12-47 от 24.03.2014 г. на Директора на ОД "Земеделие" – Ловеч, бяха определени земеделските земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ – общинска собственост.

Структура на земеделските земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ, определени с Протоколно решение № 1 от 21.03.2014 г. на Комисия по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ и одобрени със Заповед № РД-12-47 от 24.03.2014 г. на Директора на ОД "Земеделие" – Ловеч

Населено място	ЕКАТТЕ	Площ в дка на земите по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ	%
с.Велчево	10567	3437	10.30
с.Др.поляна	23621	308	0.92
гр.Априлци	52218	27912	83.64
с.Скандалото	66771	1715	5.14
Всичко		33372	100.00

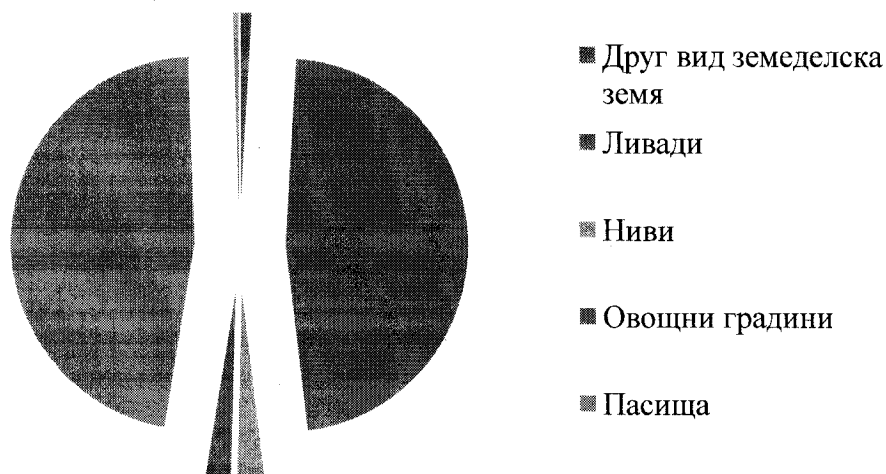
**Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци
за периода 2023- 2027 г.**



Забележка: Към настоящият момент Общинска администрация – Априлци, по обективни причини, не е в състояние да предостави информация за структурата на тези земеделски земи за землището на град Априлци, относно разпределението им по квартали на град Априлци.

Структура на определените земеделски земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ, по Начина на трайно ползване, в землището на село Велчево, ЕКАТТЕ 10567

Начин на Трайно Ползване	Площ в дка	%
Друг вид земеделска земя	33	0.96
Ливади	1620	47.13
Ниви	81	2.36
Овощни градини	77	2.24
Пасища	1609	46.81
Гори	17	0.49
Всичко	3437	100.00



Структура на определените земеделски земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ, по Начина на трайно ползване, в землището на село Драшкова поляна, ЕКАТТЕ 23621

Начин на Трайно Ползване	Площ в дка	%
Друг вид земеделска земя	4	1.30
Ливади	187	60.71
Ниви	18	5.84

**Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци
за периода 2023- 2027 г.**

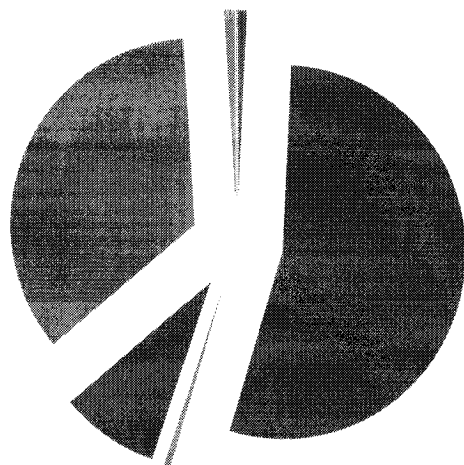
Овощни градини	57	18.51
Пасища	42	13.64
Всичко	308	100.00



- Друг вид земеделска земя
- Ливади
- Ниви
- Овощни градини
- Пасища

Структура на определените земеделски земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ, по Начина на трайно ползване, в землището на град Априлци, ЕКАТТЕ 52218

Начин на Трайно Ползване	Площ в gка	%
Друг вид земеделска земя	232	0.83
Ливади	15035	53.86
Ниви	156	0.56
Овощни градини	2418	8.66
Пасища	9811	35.15
Гори	255	0.91
Зеленчукови градини	6	0.02
Всичко	27913	100.00



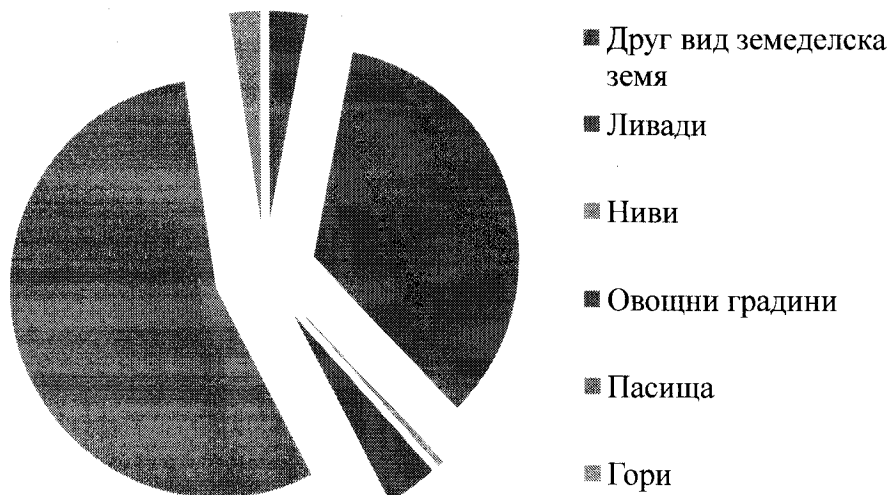
- Друг вид земеделска земя
- Ливади
- Ниви
- Овощни градини
- Пасища

Структура на определените земеделски земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ, по Начина на трайно ползване, в землището на село Скандалото, ЕКАТТЕ 66771

Начин на Трайно Ползване	Площ в gка	%
Друг вид земеделска земя	53	3.09
Ливади	594	34.64
Ниви	9	0.52
Овощни градини	70	4.08

**Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци
за периода 2023- 2027 г.**

Пасища	948	55.28
Гори	41	2.39
Всичко	1715	100.00



Съществен нов момент при управление на общинските имоти с постановено Решение на ОС „Земеделие и тези, които са общинска собственост по силата на Протоколно Решение № 1 от 21.03.2014 г. на Комисия по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ, са извършените промени в нормативната уредба уреждаща подпомагането на земеделските производители в Република България, както и в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Този момент е основно в наличието на правно основание за ползването им, като в резултата на който през 2015 г. се отдадоха под наем земи от ОПФ под наем с най – продължителен срок от 10 години.

До настоящият момент са отдадени, 824 бр. имоти с обща площ по кадастрална карта от 9980.075 дка.

Реално отдадената площ от предоставените имоти под наем е в размер на 5 423,295 дка, която разлика в площта на имотите по кадастрална карта и отдадената под наем се дължи на невъзможност за обработка на цялата площ за много от имотите.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

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

Съгласно Закона за собствеността и ползването на земеделските земи собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична и може да се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата по реда на Закона за общинската собственост в определените в закона случаи.

1. изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията;

2. инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции клас А или клас Б по Закона за насърчване на инвестициите;

3. жилищно застрояване и включването им в границите на урбанизирана територия съгласно устройствен план на населеното място;

4. инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината.

Земите от ОПФ, предвидени за обезщетяване, представляват около 318 дка от наличния ОПФ.

Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци за периода 2023- 2027 г.

Земеделската земя от Общинския поземлен фонд се отдава под наем и аренда по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общинския съвет – Априлци и конкретни решения в тази връзка на Общинския съвет – Априлци.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на имотите от общинския поземлен фонд;
- голям брой маломерни имоти , разпокъсана собственост;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- недостатъчни приходи от наеми;
- законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ) ;
- наличие на значителен размер земеделски земи, изоставени и необработваеми;

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;
- 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 за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността на земите от общинския поземлен фонд;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- повишаване размера на обработваемите общински земеделски земи;
- да се повиши административния капацитет на Община Априлци за управление на земеделските земи.

5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Общата площ на горите, възстановени по документи на Община Априлци и за които има извършен въвод във владение е 752,9 ха.

Със заявления вх. № 1244 / 03.11.1998 г. и № 5151 / 08.12.1998 г., Община Априлци е заявила за възстановяване пред ОС "Земеделие" Априлци 47 928 дка. гори.

Отказано е възстановяването на собствеността на заявени гори в размер на 41 707,385 дка. – на териториите на кварталите Вигима в размер на 34 506 дка. и Острец в размер на 7 201,385 дка., в които влизат горите на територията на село Тъжа, област Стара Загора. Мотивите да не се възстанови собствеността на общинските гори се групират както следва:

- върху 15 507 дка. съществува единствено вещно право на ползване. Представените документи от Община Априлци, не се признават за доказателство правото на собственост. Нормативната уредба до обнародване на Закона за горите от 1997 г. определят, че „общински са горите /с пасищата в тях/, които са отстъпени от държавата на някой град или село за вечно ползване /балталъци/, а така също и ония гори и горски пасища, които съставляват частни имущества на общините.”
- Правото на собственост върху гори и земи от горския фонд се възстановява единствено в случаите, когато е доказано изрично, че това право е съществувало към момента на отнемането им. Случаят с балталъците попада под разпоредбите на § 5

**Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци
за периода 2023- 2027 г.**

от ЗВСТЗГФ и § 5 от правилника за неговото прилагане. Регламентирано е, че не е предмет на закона възстановяването на отстъпено безсрочно или за определен срок ограничено вещно право на ползване върху гори и земи от горския фонд на общини, физически и юридически лица, учредено преди 9 април 1946 г., а изрично е посочено, че същото се счита за прекратено с влизане на закона в сила. Владението върху балталиците, колкото и продължително да е то, не е основание да се претендира за собственост върху тази категория гори.

- 16 069 дка. са определени като територии, представляващи високо планински пасища, а не гори.
- 2 930 дка. гори, попадат в землището на село Тъжа, община Павел баня, област Стара Загора.
- 10 131,385 дка., се намират в землището на село Тъжа, област Стара Загора.
- площ от 200 дка. се явява като разлика поради възстановяване стари реални граници.

През 2000 г. с решения и скици на Община Априлци са възстановени **6 220,616 дка.** гори от горския фонд. По землища същите са както следва:

- квартал Острец – 5 798,615 дка.;
- квартал Зла река – 300,00 дка.;
- село Велчево – 122,001 дка.

През 2001 г. е възстановена на Общината, гора върху земеделска земя в местността „Черни връх” в землището на квартал Център, с обща площ от **756,471 дка.**

С решения и скици през 2002 г. са възстановени три поземлени имота – гори, върху три бивши земеделски земи в местността „Маринска” с обща площ от **20,709 дка.**, за част от които Община Априлци бе в съдебен спор и през 2007 г. бяха съставени актове за общинска собственост.

Със заявление на Община Априлци, за пропуснат срок, и декларации от трима свидетели, по съдебен ред, с решение № 192 / 22.06.2004 г. на Общинска служба “Земеделие гори” – Троян, офис Априлци и скици, заверени на 30.06.2004 г., е възстановено правото на собственост върху 13 броя гори върху земеделски земи, в землището на квартал Острец. Общата площ на възстановените гори върху земеделски земи е в размер на 447.079 дка.

По същия ред се процедурише и за „Дърво – производителна площ” в землището на квартал Център – местност „Маринска”, с площ от 183.527 дка.; „Дърво – производителни площи” и „Залесени територии” в местност „Криви дял”, с площ 731,998 дка., и „Залесена територия” от 76,825 дка. в местност „Маринска”, в землището на квартал Зла река, общо за **992,35 дка.**, в трите землища. За същите имоти съдът е възстановил срока за признаване правото на собственост на Община Априлци с Решение № 55 / 10.02.2005 г. Поради отказ на офиса на ОС “ЗГ” Троян да издаде решение за възстановяване в реални граници, Община Априлци обжалва пред ТРС. С Решение № 611 / 16.12.2005 г. Троянски районен съд остави без уважение жалбата на Кмета на Община Априлци. Решението на ТРС бе обжалвано пред Окръжен съд Ловеч, чрез ТРС. С решение № 124 от 12.05.2006 г. АОС е отменено като незаконосъобразно Решение № 611 / 16.12.2005 г., постановено по ГАХД № 505 / 2005 г. на ТРС и е върнал преписката на ОС „ЗГ” – град Троян, офис град Априлци за произнасяне с ново решение при спазване на задължителните указания по тълкуването и прилагането на закона. Към настоящия момент ново Решение на ОС „ЗГ” – град Троян, офис град Априлци няма, което отново разтегля във времето възстановяване собствеността на общината върху тези имоти.

**Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци
за периода 2023- 2027 г.**

Разпределението на горския фонд по населени места е посочен в Таблицата.

№ по ред	Населени места	Общо
		площ, gka
1.	КВ.Острец	6 267.543
2.	КВ.Видима	0
3.	КВ.Зла река	320.709
4.	КВ.Център	756.471
5.	село Скандало	0.000
6.	село Драшкова поляна	0.000
7.	село Велчево	122.001
Общо:		7 529

Съгласно чл. 25, ал. 1 и 2 от Закона за горите трябва да се изработват лесоустройствени проекти за видовете горска собственост. Към момента Община Априлци притежава утвърден лесоустройствен проект за собствените си гори. Община Априлци извършва самостоятелно лесоустрояване на общинския горски фонд, в териториалния обхват на дейност на ДЛС „Русалка”.

С лесоустройствения проект са лесоустроени гори и земи от общинския горски фонд с общата площ 832 ха, собственост на общината, от които залесена територия 813,5 ха (97,8 %), незалесена гърво производителна територия 5,9 ха (0,7 %) и недървопроизводителна територия от 12,5 ха (1,5 %). Предвиденото ползване за десет годишния период на лесоустрояване е в размер на 30 250 м³ стояща маса с клони, или по 3 250 м³ за всяка една година, което може да се реализира чрез:

- предоставяне по такси на корен;
- чрез възлагане на добива и продажба на добитата дървесина от склад;
- чрез търг, конкурс или преговори за предоставяне на сечища;
- чрез концесия;

Десет годишният срок на действие на този лесоустройствен проект изтича през 2017 г., което е причина за определяне на първостепенна задача пред администрацията, подготовката и приемане на нов лесоустройствен проект за следващите десет години.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на имотите от общинския горски фонд;
- недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства чрез различни финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.
- възможност за оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти и сключване на договори с държавните дивечовъдни станции
- изготвяне и одобряване на лесоустройствен проект определящ вида и обема на необходимите лесоустройствени работи за период от десет години

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци за периода 2023- 2027 г.

Политики и задачи за постигането на целите на настоящата стратегия

- избор на форма на управление на горските територии общинска собственост;
- да се завърши идентификацията и актуването на собствеността;
- изготвяне на нов лесоустройствен проект за извършване на горскостопански мероприятия в общинските гори през следващите десет години;
- да се усвоява предвиденото ползване по утвърдения лесоустройствен проект от общинския горски фонд;
- да се използват възможностите на различни финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.
- да се повиши административния капацитет на Община Априлци за управление на горския фонд.

**Анализ на силните и слабите страни, възможностите и заплахите.
/ SWOT / анализ**

SWOT-анализа е инструмент за проверка на план/ стратегия. Неговата роля е да определи и анализира Силните и Слабите страни при управлението на общинската собственост, както и възможностите и Заплахите, които се откриват от информацията, която е събрана. След като това е направено, SWOT анализът определя дали събраната информация показва, че нещо може да подпомогне постигането на поставените цели или показва някаква пречка, която трябва да се преодолее или минимизира, за да се постигнат желаните резултати.

SWOT-анализа позволява по-точно формулиране на приоритетите и целите за управление на общинската собственост, както и периодична оценка нейното състояние и предприемане на мерки за подобряването му. В настоящата стратегия този анализ с цел тя да бъде съобразена с максимален брой вътрешни и външни фактори, да максимизира потенциала на силните страни и на възможностите и минимизира и дори неутрализира въздействието на слабите страни и заплахите

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
1. Наличие на голяма по обем и разностранна по своя характер общинска недвижима собственост, на пряко разпореждане на общинския съвет и кмета на общината	1. Лошо поддържан и изхабен общински сграден фонд;
2. Възможности за сериозно и основно участие във формирането на собствените приходи на общината - продажби, залог срещу заем, рационално и ефективно използване на общинската земеделска земя и общинския горски фонд	2. Наличие на много на брой общински земеделски недвижими имоти на територията на цялата община, които не се използват ефективно и дори не се използват;
3. Създадена и функционираща информационна система;	3. Неприкључил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
4. Непрекъснато оптимизиране процеса на управление;	4. Неприкључил процес по предаване на земите останали след възстановяване правата на собствениците (земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ);
5. Инвестиционен интерес към терени в	5. Недостатъчна прозрачност,

**Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци
за периода 2023- 2027 г.**

общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;	публичност и информираност на обществеността при разпореждане и предоставяне под наем на общинска собственост;
6. Усъвършенствана и усъвършенстваща се вътрешнонормативна уредба в областта на общинската собственост – ясни правила за търгове и конкурси при разпореждане и предоставяне под наем на общинска собственост;	6. Наличие на много допуснати непълноти и грешки в одобрените кадастрални карти за територията на Община Априлци;
7. Наличие на одобрени кадастрални карти за територията на Община Априлци, спомагащи за идентифициране и актуване на общинските имоти;	7. Недостатъчен собствен финансов ресурс за ремонт, подновяване и модернизация на общинските сгради;
8. Въвеждане и регистрация на всички договори за отдаване под наем	8. Наличие на имоти – общинска собственост които са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
9. Създаване на система обвързваща задълженията на физически и юридически лица към общината с предоставяните административни услуги на същите	9. Изоставени и необработваеми земи;
10. По проекти са ремонтирани внедрени мерки за енергийна ефективност на част от сградите – публична общинска собственост	10. Недостатъчен дял на отдадените земеделски земи под наем или аренда;
11. Публичност и достъпност на регистрите за общинска собственост	11. Извършен добив на дървесина в общински гори от външни фирми, но неосъществени последващи лесо – устройствени мероприятия за залесяване на изсечените масиви;
Изработен и одобрен през 2010 г. нов лесоустройствен проект за горите собственост на Община Априлци при ДАС “Русалка”;	12. Наличие на актувани като общински, недвижими имоти бивша държавна собственост, но в същите не са реализирани предвидените мероприятия по РЗП;
	13. Недостатъчна систематизирана архивна въоръженост на общината, относно произхода на общинските недвижими имоти;
	14. Пропуски при идентифициране на общинската собственост попадаща в територията на НП ‘Централен Балкан”, а също така и защита материалния интерес на общината;
	15. Необходимост от промяна на предназначението или начина на трайно ползване тези земеделски земи, които имат инвестиционен потенциал;

**Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци
за периода 2023- 2027 г.**

ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПАХИ
1. Увеличаване благосъстоянието на общината чрез компенсаторни инструменти на държавата за общинските земи и гори попадащи в границите на НП "Централен Балкан"	1. Риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане с общинска собственост;
2. Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;	2. Риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината;
3. Съставяне на АОС за земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяването на правата на собствениците	3. Неосъществяване на всички лесоустройствени мероприятия предвидени в лесоустройственият проект и намаляване стойността на горите
4. Ускоряване процеса на актуване и въвеждане на всички актове в система и връзка с договорите касаещи собствеността	4. Възможност за допускане на неправилно предаване на чл. 19 от ЗСПЗЗ
5. Използване на финансовите инструменти на ЕС за подобряване състоянието на общинските имоти	5. Снабдяване на недобросъвестни частни лица с общинска собственост, чрез обстоятелствена проверка
6. Ежегодно в бюджета на общината да се предвиждат средства за ремонт и поддръжка на общинска собственост	6. Лошо състояние и необходимост от ремонт на част от сградния фонд.
7. . Максимално развитие потенциала на всеки имот	7. Забавяне и дори стопиране на процесите на управление и разпореждане с общинско имущество, в резултат на неточна и непълна информация в кадастралните карти и кадастралните регистри.
8. Прекратяване на съсобствеността на общински имоти чрез възможните законови способности	8. Обществено неразбиране на основният принцип на законосъобразност при управление и разпореждане с общинска собственост
9. Увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски	9. Неточно протоколно решение на назначената комисия земите по чл.19 от

**Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци
за периода 2023- 2027 г.**

земи	ЗСПЗЗ;
10. Възможност за увеличаване на приходите от общинският горски фонд;	10. Недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности
	11. Риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане на горите
	12. Липса на интерес за отдаване на земите под наем или аренда

V. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Ефективното управление на общинската собственост да се осъществява при спазване на следващите определени принципи. По този начин ще се гарантира постигане на поставените цели, насочени към устойчиво развитие на общинската собственост.

Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници да действат в рамките определените си правомощията, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имуществото да 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.

Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на своите правомощия по придобиване, управление и разпореждане с общинско имуществото, органите на местното общинско самоуправление, са задължени приоритетно да 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

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имуществото органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона. Същите са задължени да осигурят е възможно по – широка информираност, публичност и прозрачност при осъществяване процедурите за разпореждане и управление на общинска собственост.

Равнопоставеност и състезателност при разпореждане и управление.

Принципът на равнопоставеност, предоставя и гарантира равни условия за стопанска дейност на юридически и физически лица, с цел еднакво третиране на всички разновидности собственост в рамките на териториалната единица, каквато е Община Априлци. Разпореждането и управлението с общинско имуществото следва да се извършва след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин,

Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци за периода 2023- 2027 г.

определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

ВИЗИЯ:

Управлението на общинската собственост – законосъобразно, в интерес на гражданите на Община Априлци и с грижата на добър стопанин, предоставяйки възможност за бъдещо развитие, в съответствие с Плана за развитие на община Априлци.

2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ

Всяка стратегическа цел се осъществява чрез определени приоритети. Те представляват дейностите, свързани с реализация на основните насоки на промени. Приоритетите следва да създават синхрон между степенята на предоставените управленски и финансови правомощия и отговорностите на общината, да водят до установяване на адекватни форми на граждански контрол и участие на местната общност във вземането на решения. Целите в стратегията са подчинени на основният принцип „управлението да се упражнява в интерес на гражданите на общината”.

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ЗАЩИТА НА ОБЩЕСТВЕНИЯ ИНТЕРЕС ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, ЧРЕЗ ОПТИМИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ПРИВЛИЧАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИ И СЪХРАНЯВАНЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЧРЕЗ ДОСТИГАНЕ НА МАКСИМАЛНА ФУНКЦИОНАЛНОСТ

Специфична цел 1: Пълно идентифициране на обема общинска собственост

Цялостното идентифициране на общинската собственост е основа за взимане на управленски решения по управление и разпореждане със същата, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

Специфична цел 3: Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включваща 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 основана предпоставка за изпълнение на основната им цел - предоставяне на ефективни обществени услуги.

Специфична цел 4: Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управление и стопанисване на общинската собственост.

Увеличаване на собствените приходи чрез нови приходоизточници, увеличаване и прехвърляне на държавна собственост, оптимизацията на действията по управление на общинската собственост за гарантиране устойчивост в развитието. Общинското имущество да се управлява в интерес на населението на общината и нуждите им, с грижата на добър стопанин, съобразно неговото предназначение.

Специфична цел 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 се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими

Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Априлци за периода 2023- 2027 г.

имоти. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

Специфична цел 6: Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината.

Специфична цел 7: Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда.

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. ОСНОВНИ ПРИОРИТЕ:

- Приоритет 1:** Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и активни действия за придобиване на имоти с местно значение от държавата.
- Приоритет 2:** Оптимизиране управлението на общинската собственост, увеличаване ползването на общинската собственост и повишаване приходите в общината
- Приоритет 3:** Подобряване състоянието на общинската инфраструктура, особено пътища, водопроводна мрежа и сграден фонд.
- Приоритет 4:** Модернизация на общинския сграден фонд.
- Приоритет 5:** Прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост
- Приоритет 6:** Широко прилагане на добри практики за публично – частно партньорство при изграждане и експлоатация на обекти, общинска собственост.
- Приоритет 7:** Привличане на значителни средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности и отдиха.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стратегията обхваща периода от 2023 - 2027 г. Приема се на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. Тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

