

# **СТРАТЕГИЯ**

**ЗА**

**УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА  
СОБСТВЕНОСТ**

**В ОБЩИНА СТРУМЯНИ  
ЗА ПЕРИОДА 2016 – 2019 г.**

*/ Приета с Решение № 47 от Протокол № 6/19.02.2016 год. /*

## **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Струмияни за периода 2016-2019 година е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от ЗОС, на базата на задълбочен анализ на състоянието и управлението и разпореждането на общинска собственост. Изведени са основни цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването по европейски програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

Общинската собственост е материалната основа на местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината, управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери. При направен анализ на дела на приходи от собственост като част от собствените приходи на общината се вижда, че той е доста голям, което определя важността на правилното управление на общинската собственост, като гаранция за обезпечаване на разходната част на общинския бюджет.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечаване финансирането на други общински дейности с обществено значение и най-вече тези, свързани с реализиране на инвестиционната програма на общината по изграждане на публичната инфраструктура.

Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението на общинската собственост ще внесе прозрачност, последователност и ред, а предварително обявените стратегически намерения ще предизвика по – широк интерес, което ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем и аренды.

Извеждането на общинската собственост като ключов елемент и движеща сила на промяната в местното самоуправление по същество се свързва с политиката на общините за целенасочено и устойчиво стратегическо развитие, за формиране на висок жизнен стандарт и просперитет, за засилено облагодетелстване на тяхното население, както и за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура. Ето защо, свободата на избор относно принципи и механизми за управление и разпореждане с общинската собственост и гъвкавостта при тяхното прилагане в отделните общини са застъпени в местното законодателство и управленска практика, под формата на подзаконовни нормативни актове на общинските съвети. В този смисъл и Законът за общинската собственост, като основен закон регламентиращ управлението и разпореждането с общинската собственост, поставя като изискване, в своите наредби общинските съвети да приемат стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. Стратегията следва да определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината.

Управлението и разпореждането с общинската собственост в Община Струмяни, по смисъла на настоящата Стратегия, се разглежда като организирана и динамично функционираща система, която обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, контролни и оценъчни инструменти, присъщи на местната демокрация, както и форми на участие на населението в местното самоуправление. Всички тези компоненти са под пряко или непряко подчинение на местната политическа власт, която функционира в името на общия интерес и осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване качеството на живота в общините. Протичащите изменения в социалната и икономическата сфери в нашата страна налага промяна в прилаганите подходи на управление и разпореждане с общинската собственост, както по отношение на законодателството, идеите и практиката на управление, така и по отношение на неговото хуманизиране и активизиране по пътя на използване на модерни организационни и информационни системи и технологии, демократични форми на засилено обществено участие и ефективно моделирана жизнена среда. В този смисъл, активното включване на общинската собственост, като част от общото управление на Община Струмяни, пряко се свързва с усъвършенстването на публичните услуги за населението от местната общност.

## **II. ПРАВНА РАМКА**

Основния закон на страната - Конституцията на Република България (1991г.), регламентира и разделя собствеността на държавна, общинска и частна и възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините, като им предостави правото да притежават собственост, да извършват стопанска дейности и да съставят самостоятелни бюджети.

Приетите впоследствие промени в Закона за собствеността и Закона за местното самоуправление и местната администрация, очертаха кръг от имоти, които следваше по силата на тези текстове да преминат в собственост на общините.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет през 1996 година и някой други специални закони.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба № 1, приета от Общинския съвет – Струмяни, Наредба за реда за придобиване и управление на общинското имущество, Наредба за управление на общинските пъщища и др.

Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост. Тя се стопанисва и управлява в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин. Законът установява общите разпоредби относно общинската собственост, а органите на местното самоуправление имат свободата чрез приеманите от тях наредби въз основа на ЗОС и други неразривно свързани нормативни актове, да регулират дейността по управлението и придобиването на общинската собственост, като отчитат местните особености и нужди. Други закони в различна степен свързани с придобиването, управлението и разпореждането с общинска собственост са:

- Конституция на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за общинската собственост;

- Закон за местното самоуправление и местната власт;
- Закон за горите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание;
- Закон за устройство на територията;
- Търговския закон;
- Закон за концесиите;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за народните читалища;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
- Правилник за прилагане на закона за собствеността и ползването на земеделските земи;
- Закон за управление на етажната собственост
- Правилник за вписванията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за политическите партии.
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти общинска собственост

### **III. ИЗБОР НА ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ**

Важен момент при формирането на активна действена политика за управление на собствеността в Община Струмяни е изборът на приоритетните цели. Независимо, че придобиването, управлението и разпореждането с общинска собственост в структурен аспект са принципно децентрализирани и са автономно обособени, в законодателната практика съществуват ясно очертани центрове на властта, които непосредствено ориентират и дефинират конкретните цели за управление и разпореждане на общинската собственост и защита на държавните и местните интереси.

На основата на добри практики и политическа консолидация, основните цели на Община Струмяни при управление на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление могат да се изведат в следните цели:

- Съхраняване на общинската собственост и утвърждаването ѝ, като важен елемент при укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадровата самостоятелност на общината;
- Формиране на рационална подзаконова рамка (наредби, програми и др.) и на система от действени принципи и механизми за ефективно и равностойно изпълнение на дейностите по придобиване, управление и разпореждане със собствеността с оглед по-нататъшно укрепване на местното самоуправление;
- Създаване на рационални условия и предпоставки за функциониране и управление на собствеността в отделните кметства, като трайна политика на община Струмяни при укрепване процесите на децентрализацията и демократизацията в съвкупния обществен живот;
- Укрепване на функционалната и институционалната организация на общината и в частност при управление на общинската собственост;

- Усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми и процедури по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост;
- Стандартизиране на нормативните и методически документи по управлението и разпореждането с общинската собственост и развитие на действащите информационни системи;
- Подобряване качеството на публичните услуги и засилване прозрачността в дейността на местните власти и общинската администрация при реализация на политиката за управление и разпореждане с общинската;
- Развитие на целево ориентирани публично-частни партньорства.
- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;
- Опазване и подобряване на екологичната среда;
- Пълно идентифициране на обема общинска собственост;
- Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от управлението на общинската собственост;

Целите и приоритетите заложили в настоящата Стратегия са изцяло подчинени на принципите стоящи в основата на 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. Тези принципи определят базата и правилата за работа свързани с управление на собствеността, поради което в Стратегията те са разгледани по-детайлно. Принципите се приемат като базови и са най-съществената част в настоящата разработка.

### **Основни принципи при управление и разпореждане с общинската собственост:**

- **законосъобразност** - Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от ЗОС и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основание и по ред предвиден в закона;

- **приоритет на обществения интерес** - при упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на обществения интерес. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени;

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

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

- **състезателност при управлението и разпореждането** – извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

## **IV. БАЗОВИ ПРИНЦИПИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.**

Настоящата Стратегия обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, контролни и оценъчни инструменти. Всички тези компоненти са под пряко или непряко подчинение на местната власт, която функционира в името на общия интерес и осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване качеството на живот в общината. Стратегията се разработва като осъзната необходимост от страна на общинския съвет и общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално-икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишни периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за участие в Структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

### **1. Принцип на функционалното съответствие**

Водещ принцип в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, към който се отнася една цяла поредица от принципи и изисквания е принципът на функционалното съответствие между стратегическото развитие на общината и политиката за управление на общинската собственост. По същество, чрез него пряко се обвързва изпълнението на правомощията и задачите на общинската администрация от собствената и сфера на дейност и действията на местната власт по придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост. Този принцип се проявява чрез необходимостта всяко решение по управление на общинската собственост, вземано от страна на общински съвет, да се съобразява със стратегическия план на общината и да се вписва в целите на нейното развитие. Както и решенията винаги да бъдат законосъобразни и да се покриват с тези за съставянето, приемането и изпълнението на общинския бюджет. Общината следва да придобива собственост само когато е необходимо за текущото и бъдещо изпълнение на определени цели и задачи. В случай, че собствеността престане да изпълнява своята функция, то следва тя да се продава на нейната стойност.

### **2. Принцип на свободното администриране.**

Свободното администриране при управлението и разпореждането с общинската собственост в Община Струмяни непосредствено се обвързва с изискването за съизмеримост между самата общинска собственост и необходимите средства за нейното ефективно управление. Този принцип регламентира възможността на общинския съвет и общинската администрация да имат право на избор на икономически оправдани форми за управление и разпореждане с общинска собственост в зависимост от естеството, вида и характера на собствеността.

### **3. Принцип на законосъобразност.**

Общинският съвет и Кметът на общината, действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона.

#### **4. Принцип на право на информация.**

Този принцип се свързва с постановката, че провеждането на активна информационна политика следва да осигури прехода от „задълженост на местната власт за публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост към правото на информиране на всеки заинтересован за всички дейности по това управление”, изразяващо се в :

- ефективната информационна политика е добре застъпена в община Струмяни, осведомяване, съобщаване, публикуване на интернет сайта и др.;
- активната информираност следва да обхваща мащабни преустройства, кандидатстването по Европейски проекти, свързани с общинската собственост.

#### **5. Принцип на действено и ефективно управление.**

Съгласно този принцип следва непрекъснато да се адаптират целите, принципите и механизмите на управление и разпореждане с общинска собственост, за да може то да е в съответствие с развитието на социалните искания, равнопоставено спрямо потребителите на общинска собственост и да отговаря на изискванията за добро икономическо управление. В практиката важно приложение намира и „принципът на съответствие между стойност и ползи от собствеността”. Когато публичната собственост с обществено предназначение преобладава над тази със стопанско или търговско се пораждат затруднения свързани със поддържането ѝ в добро функционално състояние.

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

### **1. Обхват**

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2016 – 2019 година.

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

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с целите и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Струмяни.

### **2. Структура на стратегията**

#### **Стратегията включва:**

1. Основни цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост;

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

3. Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

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

- идентифициране на обема собственост;
- анализ на състоянието към момента, включително:
- рискове и слаби страни при управлението;
- плюсове и възможности за развитие на потенциала.

4. Политики и конкретни задачи.

## **VI. АКТУАЛНО СЪСТОЯНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА**

Анализа на състоянието на общинската собственост, извършен във връзка с изготвянето на настоящата Стратегията, отчете няколко типа дадености, които пряко влияят върху придобиването, управлението и разпореждането с общинска собственост в Община Струмьяни. Констатациите поставят пред органите за местно самоуправление, решаването на сериозни задачи по отношение на общинската собственост, като ресурс.

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост, имотите и вещи 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;
- имотите, 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 съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори;
- пасища, мери.

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, площи 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.

## **ВИ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ**

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Струмияни към момента има съставени **1388 акта** за общинска собственост, от които **147 броя** са публична общинска собственост.

Отписани, след извършване на разпоредителни действия, или след отпадане на основанието за актуване /по реда на чл.64 от ЗОС/ са **57 бр. имота** / за периода 2012-2015/.

Структората по вид и предназначение на общинските имоти е посочена в таблица №1.

Таблица №1

№ по ред	Вид на имот	Съставени АОС
1	Сгради	10
2	Незастроени имоти	6
3	Детски градини	3
	Здравни заведения	3
4	Училища	1
5	Сгради /бивши училища/	17

6	Читалища	2
7	Музей	1
8	Спортни имоти	3
9	Апартаменти	4
10	Административни сгради – общ.администрация + кметства	12
11	Гробищни паркове	15
12	Водоеми	40
15	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	589
16	Имоти в съсобственост с частни лица	230
17	Други имоти	395
	<b>Всичко:</b>	<b>1331</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 19 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на Дирекция „Общинска собственост, социални и инвестиционни дейности”. Проучване и актуване на имоти се извършва перманентно.

## 1. 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.

Част от сгради общинска собственост са отдадени за безвъзмездно право на управление, на териториални структури на държавни институции,:

- Дирекция „Регионална служба по заетостта” Благоевград, филиал Струмьяни при Дирекция „Бюро по труда” – Сандански;
- Общинска служба „Земеделие” – Струмьяни;
- Териториално поделение „Държавно горско стопанство Струмьяни”;
- Дирекция „Социално подпомагане” – Сандански.

Същите по закон не дължат наеми. Тази собственост не носи преки приходи в общинския бюджет.

Към края на 2015 г. действащите договори за наем на имоти и части от тях, представляващи частна общинска собственост са **7** бр., разпределени по предназначение съгласно Таблица №2 .

Таблица №2

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
1.	Лекарски и стоматологични кабинети	6
2.	Част от сграда	1
	<b>Общо:</b>	<b>7</b>

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Приходите от отдаване на застроени нежилищни имоти са следните:

- 2012 г. - 8 378,00 лв.;
- 2013 г. – 6 553,37 лв.;
- 2014 г. - 6 278,91 лв.;
- 2015 г. – 5 077,00 лв.

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

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 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:

Анализирайки състоянието на този вид собственост се открояват следните

### **Рискове и слаби страни**

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжане
- наличие на сгради, към които липсва интерес
- риск от грешни решения за разпореждане
- намаляване на ежегодните приходи от наем

### **Плюсове и възможности**

- оптимизиране на процеса на управление;
- осигуряване на средства от европейските фондове и други средства за подобряване състоянието на имотите

### **Политика 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;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските фондове за подобряване състоянието на сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

## **2. НЕЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТА**

В община Струмяни, след проведени публично оповестени конкурси има отдадени под наем имоти за поставяне на временни търговски обекти. Към края на 2015 година са сключени 10 бр. договор за наем на общински терени, които носят приходи в дългосрочен план, като приходите от тях за 2015 година са 12 385 лева.

Таблица № 3

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
<b>1.</b>	<b>Общински терени /ВТО/</b>	<b>10</b>

Забелязва се слаб интерес към такъв вид собственост за поставяне на временни търговски обекти, поради тежката финансова криза в страната. Анализирайки състоянието на застроените и незастроените жилищни имоти се открояват следните:

#### **Рискове и слаби страни**

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- неприключил и бавен процес на идефикация и актуване на общинските имоти;
- риск от намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване на инвестиции;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- 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;
- недостиг на сгради за общественно-обслужващи и административни дейности.

#### **Плюсове и възможности**

- оптимизиране процеса на управление;
- осигуряване на средства от европейските фондове 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;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските фондове за подобряване състоянието на сградите;

- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

### **3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Към 2015 г. жилищния фонд на Община Струмяни се състои от 4 апартамента /в УПИ I, кв. 31/, от които:

- общинско жилище – 1 апартамент № 2, ет. 3, УПИ I, кв. 31 по РП на с. Струмяни

- общинско жилище – 1 апартамент № 1, ет. 1, УПИ VI, кв. 11 по РП на с. Цапарево

- резервен фонд – 1 апартамент № 4, ет. 1, УПИ I, кв.31 по РП на с. Струмяни

- 1 жилище, държавна собственост, предоставено за разпореждане на община Струмяни със Заповед № ОА – 16/17.01.2006г. на Областния Управител

Няма отдадени под наем жилища, поради липса на интерес.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. 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**

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;

#### **Плюсове и възможности**

- увеличаване на общинската собственост - жилища
- продажба на амортизирани жилища ;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### **Политики и задачи**

- при необходимост да се извършват продажби на жилища, строени преди повече от 25 години ;

- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината или изкупуване частта на съсобствениците.

### **4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

След изготвянето на земеразделителните планове Община Струмяни към 2015 година е собственик на **58 378,075** дка земеделски земи, от които **23 810,384** дка

пасища, мери, **6 979,813** дка пасища с храсти и **27 587,878** дка – ниви, ливади, овощни градини и лозя.

Публичната общинска собственост включва пасища и мери, пътища, дерета, други площи /гровища, сметища, защитени територии и др./ Пътищата (полски, местни, ведомствени) заемат голяма част от възстановените на общината земеделски земи, но на много места не отговарят на проектното си положение или пък са разорани от частни собственици, което налага пълното идентифициране на тази собственост. Тази собственост не носи приходи, но е с обществена значимост и налага допълнителен технически и финансов ресурс за нейното възстановяване.

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

Ежегодно общински съвет Струмяни определя с решение размера и местоположението на мерите, пасищата и ливадите за общо и индивидуално – ползване, годишен план за паша и с него се уреждат правилата за ползване, както и дължимата годишна такса.

Съгласно чл. 24а, ал. 7 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Решение на Общински съвет Струмяни дава съгласие на Кметът на общината да отдава под наем за срок от 1 година, без търг и конкурс – маломерни имоти да 10 дка.

Земеделската земя възстановена на община Струмяни има следната структура, посочена в Таблица №4 :

**Таблица № 4**

№ по ред	Населено място	общо		В т.ч. пасища, мери		В т.ч. пасища с храсти		В т.ч. ниви, ливади и др.	
		брой	Площ , дка	брой	Площ , дка	брой	Площ , дка	брой	Площ , дка
1.	Вракуповица	199	2577,475	52	1282,288	6	52,794	141	1241,720
2.	Велюшец	91	534,096	29	250,387	1	4,267	61	279,442
3.	Горна Крушица	287	2022,069	90	883,308	44	416,491	153	722,570
4.	Гореме	410	5372,611	153	2400,535	-	-	257	2972,076
5.	Горна Рибница	201	2151,654	45	1179,317	-	-	156	972,337
6.	Драката	104	786,593	22	466,888	3	22,201	79	297,504
7.	Добри лаки	449	5844,422	201	2873,996	8	135,833	240	2834,593
8.	Игралище	190	3771,645	61	1788,121	1	75,046	128	1908,478
9.	Илинденци	719	9367,500	118	2833,540	71	4001,459	529	2532,501
10.	Клепало	211	1913,091	96	891,298	-	-	115	1021,793
11.	Колибите	144	1418,197	75	861,475	-	-	69	556,722
12.	Кърпелево	275	2554,513	107	1210,419	36	475,633	132	868,461
13.	Махалата	329	2436,327	88	1313,890	-	-	240	1122,438
14.	Микрево	361	1476,087	69	274,232	45	353,157	247	848,698

15.	Никудин	348	2605,840	143	1403,673	1	3,099	204	1199,068
16.	Палат	255	2351,619	92	1013,579	28	371,031	135	967,009
17.	Раздол	187	3439,539	13	1460,330	1	72,191	173	1907,020
18.	Седелец	279	2392,240	101	1047,088	9	151,014	169	1194,138
19.	Цапарево	568	4655,354	38	120,209	72	795,641	458	3739,504
20.	Каменица	110	706,910	40	255,818	7	49,956	63	401,806
	<b>общо</b>	<b>5717</b>	<b>58 378,075</b>	<b>1633</b>	<b>23 810,384</b>	<b>333</b>	<b>6 979,813</b>	<b>3749</b>	<b>27 587,878</b>

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

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

Към момента на възстановяване на земеделските земи в Община Струмяни не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние, което създава трудности при управлението и разпореждането, ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс.

През последната година отчитаме преобладаващ интерес към този вид общинска собственост, което го отчитаме с факта, че отрасъла се развива динамично, подкрепен от преките субсидии на ЕС.

В обработваемите площи са включени ниви, лозя, площи за зеленчукови култури и за полски култури. Това е огромния ресурс, с който Община Струмяни разполага в следващите години, чрез който могат да се извършват разпоредителни действия и да се реализират приходи.

Към момента, след проведени търгове и решения на Общински съвет Струмяни за периода 2012 – 2015 година са сключени Договори за аренда на земеделски земи – 85 бр., Договори за наем на пасища, мери и ливади – 86 бр., Договори за наем на земеделски земи /маломерни имоти до 10 дка/ - 81 бр. Годишните приходи от наеми по данни на счетоводния отдел в общината по години се отчита:

За 2012 г. – 9 369,88 лв.

За 2013 г. – 32 888,13 лв.

За 2014 г. – 41 016, 25 лв.

За 2015 г. – 103 731,22 лв.

На територията на общината голям е интереса и за закупуване на земя. За периода 2012 – 2015 г. имаме сключени 44 бр. Договори за покупко- продажба на земи. По данни на счетоводния отдел отчитаме следните приходи от печалба, а именно:

За 2012 г. – 7 711,00 лв.

За 2013 г. – 20 479,72 лв.

За 2014 г. – 99 598,90 лв.

За 2015 г. – 128 971,89 лв.

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ останали след възстановяването на правата на собствениците се стопанисват и управляват от общината. Те служат за обезщетяване на собственици, за които е издадено решение за признато право на собственост, за изпълнение на съдебни решения и др.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Струмияни не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена 9 лв. за поставен траен знак. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собственост или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

В Закона за собствеността и ползването на земеделските земи се 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.

Очитаме трудности при при управляването на голямата по обем общинска собственост, представляваща земеделски земи и нейното индифициране на място. Това обстоятелство доста пречи на взимане на правилни решения за управлението на земеделската собственост. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага повишаване на административния потенциал на общинската администрация, като се увеличи числеността на служителите, които се занимават с нейното управление, привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които да са в близост до населените места 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).
- провеждане на процедури по промяна на предназначението на земеделски земи за сметка на общината с цел повишаване на инвестиционния потенциал на имота и по лесната му реализация при заявен интерес от инвеститора.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни**

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери);
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- наличие на изоставени имоти и необработваеми трайни насаждения.

### **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 чрез привличане на външни експерти и фирми;
- 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 привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;
- да се повиши административния капацитет на Община Струмяни за управление на земеделските земи.

### **5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ**

Община Струмяни разполага с 1506,1 ха – общински горски територии, утвърдени с горскостопански план – 2013 година. Годишното ползване от всичките видове сечи е в размер на 3896 куб. м. стояща маса.

Приоритено, като гори са застъпени иглолистни култури от бял и черен бор. Други разпространени видове са зелена дугласка, смърч, космат дъб, благун, бреза, бук и др.

Съгласно Закона за горите и с Решение на общински съвет в Общината е създадено общинско структурно звено за управление, контрол и регулиране на дейностите по горското стопанство.

Предстои да се отдадът дейностите по добив на дървесина на временен склад и продажба на същите на прогнозни количества или по друг начин определен с нормативен документ.

Очакваният икономически ефект е положителен.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **Рискове и слаби страни**

- разпокъсаност и маломерност на голяма част от имотите, водещо до затрудняване по избор на технология за осъществяване на дейностите

#### **Плюсове и възможности**

- възможности за увеличаване на приходите на Общината от продажба на дървесина – имоти Горски територии

#### **Политика и задачи**

1. Извършване на дейности по залесяване, финансиране по оперативни програми на ЕС.
2. Изпълнение на минерализовани ивици, граничици със земеделски имоти и други територии по горскостопански план.

## **6. ВОДНИ ОБЕКТИ И СЪОРЪЖЕНИЯ**

Община Струмяни е собственик на 40 броя водоеми разположени в населените места на територията на общината. За тях има съставени Актове за публична общинска собственост. Към момента няма отдадени на концесия, поради липса на интерес от инвеститори.

Голяма част от тях на терен не са водоеми т.е. с, не отговаря на начина им на трайно ползване, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие, което създава трудности при управлението и разпореждането.

Със Заповед на Кмета на общината е възложено на Кметовете и кметските наместници на селата да следат нивото на водата при обилни дъждове.

Актуален проблем са наводненията при интензивни валежи на земеделски земи и съоръжения на инфраструктурата, което налага почистване на коритата и осигуряване на проходимост на водните течения, ремонт на водостоци по пътищата, наблюдение на състоянието на дигите и язовирните стени.

### **Слаби страни и заплахи**

- липса на инвестиции за водните съоръжения;
- недостатъчен опит и технически ресурс при управлението на този вид собственост

### **Силни страни и възможности**

- възможност за напояване на земеделски земи
- развитие на рибовъдството

### **Политики и задачи**

1. Управление и стопанисване на свободните водни обекти
2. Концесиониране на водоеми, за които има инвестиционен интерес
3. Актуализация на базисните наемни цени на водоеми при отдаване под наем и приемане на нова Методика за определяне на начални базисни цени за отдаване под наем на общински нежилищни имоти и общински жилища по реда на НУРУОбЖФ
4. Почистване на коритата на реките

## **7. ИНФРАСТРУКТУРА**

В периода 2012 – 2015 година в инфраструктурата на общината има сериозна промяна. По оперативни програми и проекти за периода бяха усвоени средства от Европейските фондове, като бяха вложени и средства от Общината за реализиране на обекти – общинска собственост, които подобриха значително общинската инфраструктура и благосъстоянието на населението. Развитието на техническата инфраструктура в общината е от изключително значение за осигуряване на условия за

повишаване на инвестиционната привлекателност, устойчив икономически растеж, заетост и балансирано развитие на общината и подобряване условията на живот на хората.

Общинската пътна мрежа е добре изградена, като осигурява добри възможности за достъп до всички населени места в рамките на общината. Ремонтирани и асфалтирани са площадите в селата Добри Лаки и село Гореме. Изграден е нов циментиран площад в ромската махала на село Микрево. Направено е преасфалтиране на пътища, след полагане на новата ВиК мрежа.

В частта за водоснабдителната техническа инфраструктура следва да се отчетат дейностите по изграждане, стопанисване и цялостно управление на водопроводната и канализационна мрежа в общината, нови и рехабилитирани ВиК мрежи, изграждане на подпорни стени и водоскоци и др. Завършено е новата водоснабдителна система в селата Илинденци и Драката. В една част от ромската махала на село Микрево бе подменена ВиК мрежата.

В селата Микрево, Илинденци, Драката и Струмјани са изградени нови спортни и детски площадки. В селата Микрево и Струмјани са възобновени стадионите.

Недостиг на инвестиции за поддръжка и модернизация на транспортната инфраструктура през последните години е причина за влошаване на качествените ѝ параметри. Рисковата експлоатационна годност, амортизираните настилки и маркировки създават проблеми пред бизнес организациите в общината при набавянето на ресурси и достигането на пазарите .

### **Слаби страни и заплахи**

- липса на инвестиции за поддръжка и модернизация на транспортната инфраструктура;
- недостатъчно паркинги;
- липса на канализационни мрежи в някои от села на общината и амортизирани участъци от съществуващата канализационна мрежа;
- липса на изградени пречиствателни станции за чисти и отпадни води

### **Силни страни и възможности**

- добре развита републиканска пътна мрежа;
- близост и добри трансгранични транспортни коридори;
- всички населени места са водоснабдени;
- използване на структурните фондове за развитие на регионалната инфраструктура;
- Инвестиции в регионална и националната инфраструктура, осигуряващи достъп до европейските инфраструктурни мрежи – АМ “Струма”

### **Политики и задачи**

- развитие и модернизация на пътната мрежа
- изработване на дългосрочна инвестиционна програма към регионалния план на ВиК системите на територията на община Струмјани.
- подържане на състоянието на водопроводната и канализационна мрежа
- изграждане на пречиствателна станция
- газификация на всички общински сгради
- изграждане на нови паркинги за леки коли и тежкотоварни камиони

## **VIII. РЕАЛИЗИРАНИ ОБЕКТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ПО ПРОЕКТИ И ОПЕРАТИВНИ ПРОГРАМИ ЗА ПЕРИОДА 2012 -2015 Г.**

През периода 2012 – 2015 година по европейски програми и фондове беше подобрена голяма част от инфраструктурата в общината, обновени и отремонтирани – сгради общинска собственост, които подобриха благосъстоянието на населението. Такива обекти са:

1. НЧ “Братя Миладинови” с. Микрево, реконструкция по проект “КУЛТНЕТ” ( ТГС България – Гърция ).
2. Изграждане на парна инсталация на метан в ОДЗ “Патиланци” в с. Микрево (филиали в Микрево, Струмјани и Илинденци) по проект “ Българче-Македонче Ръка За Ръка “ ( ТГС България – Македония.)
3. Реконструкция на съществуваща сграда в село Раздол, за откриване на ЦНСТ по Проект “S-C.A.R.E” (ТГС България – Македония).
4. Изграждане на 12 бр. детски площадки на територията на Община Струмјани ( Микрево - 6 бр.; Струмјани – 3 бр.; Илинденци – 3 бр.) по Проект “Играй с мен в зеления свят на мечтите” (ПРСР 2007-2013).
5. Реконструкция и изграждане на спортни обекти в Община Струмјани ( реконструкция на стадиони в с. Струмјани и с. Микрево и изграждане на спортни площадки в парк “Байкал” по Проект “Спорт, Младост, Бъдеще” (ПРСР 2007-2013).
6. Реконструкция на съществуваща училищна сграда в с. Струмјани по Проект “ Създаване на посетителски център – Струмјани” (ПРСР 2007-2013)
7. Реконструкция на съществуваща сграда (столова) в с. Струмјани по Проект “Бизнес Инкубатор” ( ТГС България – Македония ).

## **IX. ОСИГУРЯВАНЕ НА ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА**

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на Годишните програми за управление на общинската собственост и бюджета на Община Струмјани. За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Струмјани, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Струмјани следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативните програми.

## **X. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на решения за управление и разпореждане по оптимално използване на наличните общински имоти. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с цел придобиване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа рязко

да се подобри социалната и техническа инфраструктура на Община Струмияни. Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени, и се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

Анализът показва необходимостта от разпореждане с общинско имущество, за осъществяване на баланс между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и необходимите средства за разходи по поддръжка на общинските обекти. Разпореждането с общинска собственост като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло - подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината; осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на Община Струмияни.

Настоящата Стратегията обхваща периода 2016-2019 година и е основа за приемане на годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения и допълнения в целите и приоритетите си с Решение на Общински съвет.

Златка Яневска  
*/Председател на ОбС/*