

О Б Щ И Н А Б О Р О В А Н

ПРОЕКТ!

СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ
НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

Приета с Решение №.....
Протокол №.... От 2011г.
На Общински съвет Борован

ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Борован е разработена в съответствие с изискванията на **чл.8 (8) от Закона за общинската собственост (ЗОС)**, след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост и постигнатата ефективност от управлението и разпореждането ѝ.

Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в средносрочен план.

Изяснени са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от промените в нормативната уредба, отнасящи се до общинската собственост, но и от необходимостта за прецизиране дейността на Общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

Разработване на **годишни програми** в това направление, съгласно **Чл.8 (9) от ЗОС**, е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на Общината, при разработването на проектите за бюджет на Общината, за всяка година до края на мандата на управление, както и при кандидатстването пред различни финансови институции, по оперативни (международни) програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите от Общината.

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

Предварително определените цели и приоритети публично обявяване на намеренията на Общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и Общинския съвет в това направление и ще намалят възможностите за субективизъм и прояви на корупция.

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

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ.

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление.

Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи, да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. устройството и развитието на територията на общината и на 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.

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

Нормативни актове, регламентиращи правото на държавата и на общината на собственост и управлението на двата вида собственост – държавна и общинска собственост, са:

- Конституция;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местна администрация;
- Закон за наследството;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти;
- Закон за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по реда на ЗС, ЗТСУ, ЗБНМ, ЗПИНМ и др.;
- Закон за концесиите;
- Закон за собствеността;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за горите;
- Закон за подземните богатства;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за енергетиката;
- Закон за енергийната ефективност;
- Закон за народните читалища;
- Закон за амнистия и връщане на отнети имуществва;
- Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд;
- Закон за обезщетяване на собствениците на одържавени имоти;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за уреждане жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове;
- Закон за паметници на културата и музеите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за лечебните заведения;
- Търговски закон и др.

Подробна регламентация на различни аспекти от управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от Общински съвет Борован наредби:

▫ Наредба № 1 за поддържане и опазване на обществения ред, чистота и общественото имущество на територията на Община Борован.

▫ Наредба № 3 за оземляване на безимотни и малоимотни гражданиза организация и управление на общински пазари на територията на Община Борован.

▫ Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

▫ Наредба № 5 за реда и условията за извършване на търговска дейност на територията на Община Борован.

▫ Наредба № 6 за определянето и администрирането на местните данъци в Община Борован.

▫ Наредба № 7 за определяне размера на местните данъци в Община Борован.

▫ Наредба № 8 за принедително изпълнение на заповеди за поправка, заздравяване или премахване на строежи или части от тях по чл. 196, ал. 5 от ЗУТ

▫ Наредба № 9 на Общински съвет Борован за изграждане и опазване на зелената система на територията на Община Борован.

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

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

Законът за общинската собственост (ЗОС), влязъл в сила от 01.06.1996 г., определи режима на имотите, общинска собственост, и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях.

На същата дата влезе в сила и Закон за държавната собственост.

Едновременното приемане на два напълно аналогични закона, подсказва недвусмислено наличието на амбициозни намерения за окончателно разделяне на двата вида, равнопоставени по Конституция, собственост - държавна и общинска.

За съжаление, поради отсъствието на ясни и неоспорими критерии за справедливо разграничаване на собствеността, прилагането на двата правни акта срещна неочаквани трудности.

Принудително се наложи практиката общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, по пътя на дълги и тромави процедури посредством механизма на деактуването.

Всичко това сериозно забави процеса на установяване и обособяване на общинската собственост.

Извършените през 1999г. редакционни промени в Закона за общинската собственост, бе положителен опит да се отстранят голяма част от пропуските и слабостите, произтичащи от несъвършенствата на първоначално приетия текст, но въпреки това процесът на отделяне и формиране на общинската собственост продължава и досега.

Редът за придобиване правото на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на Кмета на Общината и на кметовете на кметства се определят с наредба на Общинския съвет, при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

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

От своя страна общинската собственост е видово диференцирана, като **публична** и **частна**.

Имотите, публична общинска собственост, се групират в три категории:

◆ **Имоти и вещи, определени със закон;**

◆ **Имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;**

◆ **Други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от Общинския съвет.**

▲ **Имоти и вещи - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност.**

▲ **Имоти и вещи - 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.

◆ Всички останали движими и недвижими вещи на Общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост (съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС).

▲ Имоти и вещи - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане.

За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

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

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

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост, чрез преобразуването 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, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, 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 всяко физическо или юридическо лице има право да иска справка по тях.

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

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

II. ОБХВАТ, ПРЕДМЕТ, МЕТОДОЛОГИЯ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА.

1. Обхват.

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

2. Предмет.

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

3. Структура на стратегията.

Стратегията включва следните основни раздели, съгласно Чл.8 (8) от ЗОС:

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

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

3. Нужди на Общината от нови имоти и способности за тяхното придобиване;

4. Методологичен подход при разработването.

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

- ▶ **Идентифициране на обема и специфичните характеристики на отделните видове собственост.**
- ▶ **Анализ на състоянието към момента, включително:**
 - *рискове и слаби страни;*
 - *плюсове и възможности за развитие на потенциала.*
- ▶ **Формулиране на обосновани политики и конкретно обвързани с целите задачи.**

III. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

A. Основни цели

1. Идентифициране на пълния обем общинска собственост.

Въпреки, че общинската собственост, като такава, бе регламентирана със Закона за общинската собственост през 1996г., процесът на установяването и актуването ѝ се удължи във времето.

Допълнително, на Общината бяха възстановени земи в общински поземлен фонд и гори и земи в общински горски фонд.

Пълното идентифициране на целия обем общинска собственост е основна предпоставка за взимане на ефективни решения по рационалното управление и разпореждане с нея, което прави тази цел безспорно първостепенна.

2. Анализ на състоянието към момента, включително:

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

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата Стратегия във връзка с определянето и логическото подреждане на водещите приоритети.

Анализът на състоянието е необходима база за предприемане на конкретни и обосновани действия, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с общинското имущество.

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

Постигането на тази цел осигурява необходимата ефикасност в работата на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, защото създава реалните условия за изпълнение на задълженията по основното им предназначение - предоставяне на ефективни обществени услуги.

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

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост в развитието на общината.

Имотите и вещите, общинска собственост, се управляват в интерес на населението на Общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

5. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Целта е да се осигурят верифицирани изходни данни, даващи възможност за извършване на достоверен анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество по време и степен на ангажираност.

Подходът, следва да е балансиран между нуждите на Общината, в краткосрочен, средносрочен и дългосрочен план, и необходимостта от извършване на разходи по поддръжката, охраната и управлението на собствеността, в нейното разнообразие, отчитайки същевременно тенденциите в развитието на пазара.

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

6. Оптимизиране на общинската инфраструктура.

Целта е възстановяване и подобряване на съществуващата, с паралелно разширяване, чрез изграждане на нова, инфраструктура във всички населени места в Общината.

7. Осигуряване на устойчиво развитие на Общината, чрез подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

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

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

1.Законосъобразност.

Общинският съвет, Кметът на Общината и кметовете на кметства 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.

2.Приоритетност на общественя интерес.

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите приоритетно следят за защита на общественя 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.

3.Публичност.

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

4.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 при управление и разпореждане с общинско имущество.

5.Състезателност при разпореждането.

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС и по реда на Закона за приватизация и след приватизационен контрол.

В. Приоритети.

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

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

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

- описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия;

● описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;

● описание на имотите, които Общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване;

● други данни, определени от Общинския съвет.

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

3. Подобряване състоянието на общинската инфраструктура – пътища, газификация и водопроводна мрежа.

4. Широко прилагане на добри практики за публично-частно партньорство при изграждане и експлоатация на обекти общинска собственост

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

IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ.

ИМОТИ – ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ.

Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики, целите и задачите, адресирани към всяка от тях, да бъдат изведени самостоятелно.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Борован към 31.12.2010г. има съставени 468 акта за общинска собственост.

Отписани, след извършване на разпоредителни действия и на друго основание са 18 акта.

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	53
2.	Застроени нежилищни имоти - сгради - части от сгради	36
3.	Урегулирани поземлени имоти с отстъпено право на строеж	15
4.	Гробищни паркове	7

5.	Детски градини и ясли	5
6.	Училища	4
7.	Здравни заведения	3
8.	Читалища	4
9.	Спортни имоти	2
10.	Сгради на кметства	5
11.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	142
12.	Гори и земи от общинския горски фонд	8

С влизане в сила на ЗОС през 1996г. стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

1. Незастроени терени.

Към края на 2010г. в Община Борован са съставени 53 акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти.

От тях 17 са за терени в село Борован.

Сериозни трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността.

Ограничения в управлението и разпореждането, поставя и фактът, че все още не са приключили процедурите по възстановяване на бивши земеделски земи на територията на Община Борован, както и това, че не за всички имоти има действащи планове за регулация.

Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж.

Нецелесъобразна е и продажбата на такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ непрекъснато оптимизиране процеса на управление на незастроените терени; ■ увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти; ■ наличните терени са с добра перспектива за строителство; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ наличие на имоти в съсобственост с други лица. ■ наличие на имоти, обременени с комуникации, които ограничават възможностите за застрояване.
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ повишаване инвестиционния интерес към терени в Общината; ■ реализиране на високи приходи от продажби и осигуряване на нови инвестиции; ■ максимално развитие на пазарния потенциал на всеки имот. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ удължаване във времето на процедурата по възстановяване на бивши земеделски земи, находящи се в регулация; ■ забавяне процеса на идентификация и актуване на общински имоти; ■ задълбочаване на световната финансова криза и свързаното с нея „свиване“ на търсенето на незастроени терени; ■ повишаване изискванията на финансовите институции за предостаняване на кредити, като инвестиции в незастроени терени.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен;
- да се осигури необходимия финансов ресурс и организация за окончателно приключване на процедурата по възлагане, изработване и приемане на подробни устройствени планове за територии на Общината, върху които са разположени общински имоти.
- да продължи предлагането за продажба на незастроени общински имоти по Закона за общинската собственост, с оглед осигуряване на приходи в общинския бюджет.

2. Застроени нежилищни имоти.

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки.

Продажбата им осигури приходи в общинския бюджет за реализация на значими инфраструктурни проекти.

Към настоящия момент Община Борован е собственик на 36 сгради - частна общинска собственост /ЧОС/.

Начинът на ползване и видът на имотите, с които е извършено вид управление, е представен в Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване				
		Отдадени под наем бр.	Право на ползване бр.	За безвъзмездно ползване бр.	Свободни бр.	Общо бр.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сгради	-	-	-	36	36
2.	Части от сгради	6				6
3.	Гаражи					
Общо:		6			36	42

Към 31.12.2010 г. действащите договори за отдадени под наем обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др са 23 броя, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3:

Таблица № 3

№ по ред	Начин на ползване	Вид на имота
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др	17
2.	Лекари	6
Общо:		23

Регистрира се продължителна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

Търгове се обявяват само при наличие на заявен интерес към определен обект.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none">■ непрекъснато оптимизиране процеса на управление;■ наличния сграден фонд задоволява нуждите на Общината за осъществяване на поставените цели и задачи.	<ul style="list-style-type: none">■ лошо състояние на част от сградите;■ недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;■ наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;■ намаляват ежегодните приходи от отдаване под наем;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none">■ осигуряване на средства от евро-фондовете и други финан сови инструменти за подобрява не състоянието на имотите;■ увеличаване на средствата за ремонт на сградния фонд със средства, постъпили по фондовете от оперативните програми;	<ul style="list-style-type: none">■ наличие на имоти-общинска собственост, които са в етажна собственост с имоти на физически и юридически лица, като част от тях са в многоетажни сгради, което може да затрудни поддръжката и ремонта;■ риск от грешни решения за разпореждане;

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

- 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 евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите;
- да се приеме методика за актуализация на наемните цени в съответствие с наемните цени на свободния пазар;

3. Жилищни имоти.

Община Борован не разполага с жилищни имоти.

4. Земеделски земи и язовири.

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992г., на Община Борован са възстановени 2632 дка земеделски земи, част от които са актувани като частна общинска собственост

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

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- ☐ пасища,
- ☐ мери,
- ☐ пътища

Структурата на публичната общинска собственост по населени места е посочена в Таблица № 7.

Таблица № 7

№ по ред	Населено място	Публична общинска собственост	
		бр. имоти	площ, дка
1.	Борован	203	4214.026
2.	Малорад	250	4347.555
3.	Добролево	49	490.494
4.	Сираково	115	791.061
5.	Нивянин	74	391.384
Общо		691	10234.520

Земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ, са останали след възстановяването на правата на собствениците и се стопанисват и управляват от Общината.

Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др.

Тези земи не могат да се продават и не се издават удостоверения за снабдяване с нотариални актове.

Единствената възможност за тяхното управление е отдаването им под наем за срок от една година.

Общата площ на земите-общинска собственост на основание чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ в землището на Община Борован е 1084 дка. Съответно в землището на с.Малорад те са 322 дка, с.Добролево 516 дка., с.Сираково и 565 дка. и в землището на с.Нивянин общата им площ е 145 дка, няма земи, по отношение на които са допуснати непълноти и грешки.

По начин на трайно ползване в населените места земеделските земи – частна общинска собственост имат структура, посочена в Таблица № 8.

Таблица № 8

№ по ред	Населено място	Частна общинска собственост							
		под 3 дка		от 3 до 10 дка		над 10 дка		Общо	
		бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	Площ, дка	Бр.	площ, дка
1.	Борован					1	55	1	55
2.	Малорад					7	1234	1	1234
3.	Сираково					4	107	4	107
4.	Добролево	5	10	9	39	25	1125	39	1174
5.	Нивянин					3	62	3	62
Общо:		5	10	9	39	40	2583	48	2632

По начин на трайно ползване и населени места земеделските земи имат структура, посочена в Таблица №9:

Таблица № 9

НАСЕЛЕНО МЯСТО	НАЧИН НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ							
	ниви, дка	Изоставени Ниви дка	Ливади дка	Овощни градини дка	Храсти дка	Трайни насаждения дка	Пасища, мери дка	Общо, д
Борован	135	92	50		232	553	3913	4975
Малорад	1555	149		18		736	3478	5938
Добролево	1248	82					453	1783
Сираково	599	42	43				892	1576
Нивянин	207	12	8			12	224	463
Общо:	3744	379	101	18	232	1301	8960	14735

През 2009 и 2010 години има проведени търгове, за отдаване под наем на земеделски земи.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани, и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти.

Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него.

Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти.

Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Борован не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти.

Целесъобразно е трасирането да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са в близост до населените места за:

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

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ актуване на нови имоти; ■ наличие на имоти с висок инвестиционен потенциал, нахо дящи се в близост до регулация и с изградена довеждаща инфраструктура; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ малки приходи от наеми; ■ голям брой маломерни имоти; ■ разпокъсана собственост;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ стартиране процеса на комасация на земеделските земи; ■ промяна на предназначението на 	<ul style="list-style-type: none"> ■ законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл19 от ЗСПЗЗ);

земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;
 ■ с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селкостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи.

■ забавяне приключването на процеса на идентификация и актуване на общинските имоти;

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

- да продължи процеса по идентификация на собствеността,
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се проучат възможностите за комасация на маломерните имоти;
- да се предложат за продажба маломерните имоти, за които е нецелесъобразна комасацията.

5. Гори и земи в горски фонд.

Горският фонд на Община Борован е 999.992 дка, от които 328.446 дка са гори в земеделски земи.

Разпределението на горския фонд по населени места е посочен в Таблица № 10.

Таблица № 10

№ по ред	Населени места	Гори		Общо
		в горски фонд	в земеделски земи	
		площ, дка	площ, дка	
1.	Борован	999.992		999.992
2.	Малорад			
3.	Добролево			
3.	Сираково		13.636	
4.	Нивянин		314.81	328.446
ОБЩО:		999.992	328.446	1328.438

Разпространени са следните дървесни и храстови видове:

> широколистни – акация, липа, , топола.

Нискостеблени дървесни видове.

Не за всички общински гори са съставени актове за общинска собственост.

Охраната и административното обслужване се извършва от Държавно горско стопанство Враца.

Проектираните мероприятия заложи в проекта са:

1. Сечи

-Съобразно биологическите особености на дървесните видове, типове месторастения, състоянието на насажденията, е предвидено да се водят следните видове сечи: гола сеч – върху площ от 50 дка.

-Санитарна сеч е планирана да се изведе в тези насаждения, на които санитарното състояние я налага, както в регулацията на населените места така и извън нея.

Интензивността ѝ зависи от степента на повредите. Санитарна сеч е предвидено да се изведе на площ от 50 дка.

2. Възобновяване и залесяване.

Условията в района на Общината са сравнително благоприятни за естествено семенно възобновяване.

Правилното извеждане на главните сечи и грижата за подраста дават основание в бъдеще да се разчита изключително на естественото възобновяване.

За още по пълно използване на климатичните и почвени условия, в зрели и невъзобновени насаждения е предвидено подпомагане на естественото възобновяване по следните начини:

-Изсичане на подлеса в насажденията за осеменителна фаза за ускоряване появата и развитието на естествен семенен подраст.

-Изсичане на храстите с цел да се освободи място за появата на подраст.

-Изкуствено залесяване е предвидено на площ от 50,00 ха.

Почти цялата предвидена площ ще се залесява с топола 15.03 ха. и бяла акация 34.97ха.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
■ задоволяване на социалните потребности на населението, чрез осигуряване на дърва за огрев;	■ недостатъчен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд; ■ ниска лесистост на територията.
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
■ оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти; ■ увеличаване приходите от горския фонд; ■ увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи; ■ осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.	■ риск от грешни решения за разпореждане; ■ риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

■ при необходимост да се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси за добитата дървесина;

■ да се повиши административния капацитет на Община Борован за управление на горския фонд.

6. Имоти – публична общинска собственост.

Съгласно разпоредбите на Закона за общинска собственост, имотите - публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.

Части от тези имоти, с изключение на обектите, подлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс за срок до 5 години.

Процедурата се основава на решение на Общинския съвет, при условие, че наемането на обектите не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Действащите концесионни договори на Община Борован са представени в Таблица №11:

Таблица №11

№ по ред	Наименование на обекта, предоставен на концесия	Срок на концесионен договор	Дата на сключване на концесионния договор	Договорени концесионни вноски за 2010 год.
1.	Язовир "Братковец"	20г.	07.04.2009г.	10 490,00 лв.
2.	Язовир „Домуславец“	20г.	07.04.2009г.	4 580,00 лв.
3.	Язовир „Жарковец“	20г.	17.04.2009г.	7 060,00 лв.
4.				

На територията на Община Борован съществуват 5 сгради на училища, от които 3 са на територията на с. Борован и 2 в останалите населени места. Детските градини и ясли са 4, като 1 сграда на ОДЗ е в с. Борован и 3 са в останалите населени места, представени в Таблица №12

Таблица №12:

Населено място	Административни сгради	Детски градини	Училища
с.Борован	5	1	4
с. Малорад	1	1	1
с. Добролево	1	1	1
с. Сираково	1		
с. Нивянин	1	1	
Общо	10	4	6

Административните сгради на територията а на Община Борован са 10. Гробищните паркове са 6 на територията на Община Борован. Уличната пътна мрежа е общо 168.км, а общинската пътна мрежа -41.600 км.

За имотите-публична общинска собственост, ежегодно се заделят средства за ремонт и поддръжка.

Подготвят се проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ осигурени сгради за осъществяване функциите на администрацията; ■ относително добро състояние на сградния фонд; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ недостиг на сграден фонд за разкриване на училища, ясли и обединени детски заведения;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ увеличаване на сградния фонд чрез осъществяване на публично-частно партньорство; ■ кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства от еврофондовете за рехабилитация на пътната мрежа и ремонт на сградите; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ риск от грешни решения за управление на публичната общинска собственост;

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите и ремонт на пътната мрежа;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем или ползване;
- да се преотредят терени за разширяване на съществуващите гробищни паркове;

7. Анализ на ситуацията.

7.1. Обобщен SWOT анализ.

ВЪТРЕШНА СРЕДА <i>/на обекта на планиране/</i>	
СИЛНИ СТРАНИ (предимства)	СЛАБИ СТРАНИ (недостатъци)
<ul style="list-style-type: none"> ■ непрекъснато оптимизиране процеса на управление на незастроените терени; ■ увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти /незастроени терени/; ■ наличните незастроени терени са с добра перспектива за строителство; ■ непрекъснато оптимизиране процеса на управление на засроени нежилищни имоти; ■ поддържане на нормални наемни цени с цел реализиране социалната функция на Общината; ■ актуване на нови имоти /земеделски земи и др/; ■ наличие на имоти с висок инвестиционен потенциал, находящи се в близост до регулация и с изградена довеждаща инфраструктура; ■ задоволяване на социалните потребности на населението, чрез осигуряване на дърва за огрев; ■ осигурени сгради /публична и частна общинска собственост/ за осъществяване функциите на администрацията; ■ относително добро състояние на сградния фонд /публична общинска собственост/; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ лошо състояние на част от зас- троените нежилищни имоти; ■ недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; ■ наличие на сгради /застроени нежилищни имоти/, към които липсва интерес за наемане и ползване, предимно в малките населени места; ■ намаляват ежегодните приходи от отдаване под наем на застроени нежилищни имоти; ■ недостатъчен обем ново строи- телство; ■ малки приходи от наеми /от земеделски земи и язовири/; ■ голям брой маломерни имоти /земеделски земи/; ■ разпокъсана собственост /земеделски земи/; ■ недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд; ■ ниска лесистост на територията;

ВЪНШНА СРЕДА
/извън обекта на планиране/

БЛАГОПРИЯТНИ ВЪЗМОЖНОСТИ (добри перспективи)	ПОТЕНЦИАЛНИ ЗАПЛАХИ (рискове)
<ul style="list-style-type: none"> ■ повишаване инвестиционния интерес към незастроените терени в Общината; ■ реализиране на високи приходи от продажби и осигуряване на нови инвестиции в незастроени терени; ■ максимално развитие на пазарния потенциал на всеки незастроен терен. ■ осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на застроените нежилни имоти; ■ увеличаване на средствата за ремонт на сградния фонд ; ■ стартиране процеса на комасация на земеделските земи; ■ промяна предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони; ■ с влизането в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи от земеделски земи; ■ оптимизиране процеса на управление на гори и земи в горски фонд, чрез привличане на външни специалисти; ■ увеличаване приходите от горския фонд; ■ увеличаване на горския фонд чрез залясяване на необработваеми земеделски земи; ■ осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд; ■ кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства от еврофондовете за рехабилитация на пътната мрежа и ремонт на сградите; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ удължаване във времето на процедурата по възстановяване на бивши земеделски земи, находящи се в регулация; ■ забавяне процеса на идентификация и актуване на общински имоти /незастроени терени/; ■ грешно нанесени имоти /незастроени терени/ в действащата кадастрална карта; ■ задълбочаване на световната финансова криза и свързаното с нея „свиване” на търсенето на незастроени терени; ■ повишаване на изискванията на финансовите институции за предоставяне на кредити, като инвестиции в незастроени терени. ■ риск от грешни решения за разпореждане със застроените нежилни имоти; ■ нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността; ■ прикриване на обстоятелства, от страна на наематели, които са свързани с правото на наемане на общинско жилище; ■ законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл19 от ЗСПЗЗ); ■ забавяне приключването на процеса на идентификация и актуване на общинските имоти-земеделски земи по чл.19 от ЗСПЗЗ; ■ риск от грешни решения за разпореждане с гори и земи в горски фонд; ■ риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане; ■ риск от грешни решения при управлението на имоти – публична общинска собственост;

Обобщеният SWOT анализ, на база предходните детайлизирани анализи на отделните видове общинска собственост, разглежда четири фактора, които идентифицират организацията, като относително балансирана между две основни сумарни въздействия /позитивно и негативно/:

Организация	Положително влияние	Отрицателно влияние
Вътрешна среда	плюсове-12	минуси-16
Външна среда	възможности-16	опасности-17
Общо /абсолютен дял/	28	33
Общо /относителен дял/	46,15%	53,85%

7.2. Квантифициран SWOT-анализ

Квантифицираният SWOT анализ представя разпределението на отделните елементи по абсолютен /количествен/ и относителен дял /процентно съотношение/ спрямо общия сбор:

слаби страни	възможности
25,8%	27,4%
силни страни	заплахи
19,4%	27,4%

7.3. Разширен SWOT-анализ

Разширеният SWOT анализ осигурява възможността за избор на най-адекватно поведение, чрез комбинация на отделните фактори.

SWOT-анализ		вътрешна среда	
		плюсове (S)	минуси (W)
външна среда	възможности (O)	S-O Стратегия Използване на възможностите за реализация на плюсовете	W-O Стратегия Премахване на слабостите за създаване на нови възможности
	опасности (T)	S-T Стратегия Използване на плюсовете за елиминирание на опасностите	W-T Стратегия Не позволява слабостите да бъдат активирани от заплахи.

Всички, използвани досега инструменти, позволяват окончателното групиране на ресурсите в TOWS матрица, където принципно са заложиени основанията за съдържанието на стратегията за управление на собствеността.

TOWS матрица	Възможности	Заплахи
Силни страни	Офанзивна стратегия (извличане на максимума)	Стратегия на адаптация (възстановяване на силните страни)
Слаби страни	Отбранителна стратегия (наблюдение на рисковете отблизо)	Стратегия на оцеляване (обрат или коренна промяна)

В сегашната ситуация, предвид обективните обстоятелства, произтичащи от съотношението между негативното и позитивното въздействие на комбинираните фактори на външната и вътрешната среда, най-приемлив е избора на **Стратегия на офанзивата**.

При възникване на сериозни затруднения в икономическото развитие - резултат от въздействие на силни външни фактори, детерминирани от мащабна финансова криза, ще задейства логиката на промяна към Адаптивна стратегия.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост обхваща 2011г. и се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост.

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

Стратегията е основа за приемане на годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за 2011 г. финансова година.

Настоящата стратегия е приета с Решение № на Общински съвет - Борован.

КМЕТ НА ОБЩИНА
БОРОВАН:



/Петър Цветковски/