

ОБЩИНА БОРОВАН



СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА БОРОВАН
МАНДАТ 2019-2023**

„Общината има право на собственост, която използва в интерес на териториалната общност.” чл.140 от Конституцията на Република България

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Ефективното управление на общинската недвижима собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката на общината за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурите, повишаване на инвестиционния интерес, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и историческото наследство и подобряване качеството на живот на хората.

Стратегията за управление на общинската собственост на община Борован е разработена на основание разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща периода 2019 – 2023 година, като регламентира:

- Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане;
- Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Стратегията за управлението на общинската собственост е разработена след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост, постигнатата ефективност от управлението и разпореждането ѝ. Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за срока на мандата на общинския съвет. 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, като бъде усъвършенствана плановата дейност по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечават финансирането на голяма част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети, публичното 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 бъдат намалени възможностите за субективизъм и прояви на корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес от страна на инвеститорите и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти – общинска собственост.

Стратегията е основа за разработване на Годишни програми за управление и разпореждане с общинско имущество и на Планове за действие за общинските концесии в съответствие със Закона за концесиите. Разработването на годишните програми 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.

Стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост, и се публикуват и на интернет страницата на общината.

1.1. Мотиви за разработването на Стратегията:

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Борован 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 предишните планови 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 от общината.

С разработването и приемането на Стратегията за управление на общинската собственост и Програмата за изпълнението ѝ, ръководството на община Борован си поставя следните задачи:

- 1.1.1. Да се анализира състоянието на общинската собственост, да се установи наличността на имотите общинска собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината;
- 1.1.2. Да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост;
- 1.1.3. Да се очертаят рамките на последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

1.2. Обвързаност на стратегията с други стратегически, програмни и планови документи:

Стратегията е в съответствие с Плана за развитие на Община Борован 2014 – 2020 г. Пресечната точка между двата документа е разпределението на активи за целите на общинското развитие. Потокът от информация върви и в двете посоки – Планът за развитие на общината определя насоките за реализиране на проекти върху обекти – общинска собственост и нуждите от активи, а стратегията и програмата за управление на общинската собственост съдържа описание на наличните активи. Съобразена е с Приоритетите на Националната стратегическа референтна рамка и възможностите за участие с проекти по структурните фондове на ЕС, чрез Оперативните програми.

1.3. Нормативна основа на общинската собственост

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон. Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правото на собственост на общините. Разграничаването на собствеността на държавата и общините бе проведено с влизането в сила на 17.09.1991 г. на § 7 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация. Най-пълна и най-задълбочена регламентация на общинската собственост бе направена с приемането на Закона за общинската собственост. Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове имоти и вещи, и това са основно тези, които поради общонационално стратегическо и икономическо значение, подлежат на специализиран режим на управление.

1.3.1. Основните нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите, собственост на общините са:

- Конституция на Република България;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местна администрация;
- Закон за собствеността;
- Закон за наследството;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за горите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за културното наследство;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговски закон;

- Закона за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за енергетиката;
- Закон за насърчаване на инвестициите;
- Закон за народните читалища;
- Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
- Закон за пчеларството;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

1.3.2. Наредби и други актове на общинския съвет и кмета на общината:

Подробна регламентация на реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от Общински съвет Борован наредби, както и други актове на общинския съвет и кмета на общината, които са издадени в изпълнение на съответните законови разпоредби, имащи отношение към режима на общинската собственост.

1.3.3. Общинска собственост са:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
3. имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
4. имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
5. имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
6. имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
7. имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество.

1.3.4. Общинската собственост е публична и частна.

1.3.4.1. Публична общинска собственост са:

- имотите и вещите, определени със закон;

- имотите, 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.

1.3.4.2. Частна общинска собственост са:

- всички други общински имоти и вещи, а и плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

1.3.5. Имоти и вещи - публична общинска собственост:

- Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност.
- Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.
- Имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.
- Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане.

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. Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

Имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Имоти и вещи - общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.

Имотите и вещите - общинска собственост, се предоставят безвъзмездно за управление на бюджетни учреждения, финансирани от държавния бюджет и звена на общинска бюджетна издръжка. Имотите и вещите - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури. Имотите и вещите - общинска собственост, които не са предоставени за управление на други лица, се управляват от кмета на общината.

1.3.6 Имоти и вещи - частна общинска собственост

Свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица, както и части от или цели имоти - публична общинска собственост, след решение на общинския съвет, при условие че наемането им не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Общината се разпорежда с имоти и вещи - частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон.

Разпоредителните действия се извършват само с имоти, актовете за които са вписани по съответния ред в службата по вписванията.

2. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – публична и частна общинска собственост, в това число и жилищните имоти. Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

2.1. Обхват и предмет на стратегията:

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2019 – 2023 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.

2.2. Структура на стратегията:

Стратегията включва:

- 2.2.1. Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- 2.2.2. Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
- 2.2.3. Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

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

2.3. Идентифициране на обема и функционалните характеристики на съществуващата общинска собственост;

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

2.3.1. Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на ремонт и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане

2.3.1.1. Имоти, подлежащи на запазване в собственост на общината, ремонт и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация, общинските предприятия и други структурни звена на общината;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

2.3.1.2. Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

- имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти или цели имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.1 и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени.

2.3.1.3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.1;
- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и селищната среда на общината;
- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;
- остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им.

2.3.2. Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

- Имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално и административно предназначение, спортни имоти и за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС. - Имоти – частна общинска собственост, за които все още съществуват стари актове за държавна собственост и които по закон следва да са общинска собственост и могат да се реализират от общината.

- Ново строителство на общински сгради и обекти на техническата инфраструктура.

2.4. Анализ на състоянието към момента, включително:

- рискове и слаби страни при управлението; - силни страни и възможности за развитие на потенциала.

Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, подмяна и оптимизация на автопарка на общината, ликвидиране или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

2.5. Визия за развитието и управлението на общинската собственост:

2.6. Стратегически цели:

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Общинския план за развитие на Община Борован за периода 2014 – 2020 година.

2.7. Приоритети за постигане на стратегическите цели:

Приоритетите са установени в съответствие с приоритетите на Общинския план за развитие и ръководейки се от Областната стратегия за развитие. Те се базират на визията за местно развитие, на анализа на социално-икономическите фактори, както и на приоритетите на стратегическото развитие на държавата. Приоритетите са формулирани тематично. Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост са конкретни и обхващат цялостната проблематика съдържаща се във визията и стратегическите цели.

2.8. Мерки за осъществяване на приоритетите:

Мерките са насочени към конкретни слабости, или група взаимно свързани проблеми, които предстои да бъдат решавани. При формулиране на мерките следва ясно да се очертаят резултатите, които общината се стреми да постигне чрез тях. Препоръчва се да не се посочват мерки, които не могат да бъдат реализирани. Мярката, като съвкупност от дейности, обединени в програми и подпрограми, които се реализират, за да бъдат постигнати определени приоритети, трябва да отговаря на следните критерии:

- Да посочва най-ефективния и рационален начин за постигане на определен резултат;
- Да позволява постигането на желания резултат, като се използват съществуващи или планирани източници;
- Да е разбираема, законосъобразна, целесъобразна и практически осъществима.

3. УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

3.1. Формулиране на принципи и подходи при управление на общинската собственост:

Управлението на общинската собственост включва в себе си ползване, поддръжка, ремонт и опазване на общинската собственост.

3.1.1. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост:

3.1.1.1. Законосъобразност:

Общинският съвет и Кметът на общината, действат в рамките 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.

3.1.1.2. Защита 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.

3.1.1.3. Публичност:

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

3.1.1.4. 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 и при управление и разпореждане с общинско имущество.

3.1.1.5. Състезателност при разпореждането:

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредба съгласно чл.8, ал.2 от ЗОС.

3.1.2. Етапи на управлението на общинската собственост като процес

3.1.2.1. Формулиране на политика за развитие на общината.

Политиката за развитие се основава и върху приетите устройствени планове на населените места от общината. Изпълнението на тази политика се осъществява чрез изготвяне и приемане от общинския съвет на система от постоянни правила и норми, чрез разпределяне на компетенциите за вземане на конкретни управленски решения.

3.1.2.2. Финансови аспекти на управлението на общинската собственост.

Предварителният финансов анализ задължително трябва да се изготвя, за да се избере оптимално управленско решение, съобразено и с приетата политика на общината. Финансовият анализ предполага избор не само на оптималния способ за управление или разпореждане с общинската собственост, но и подходящия метод. Финансовият анализ е необходим при:

- придобиване на общинска собственост;
- разпореждане с общинска собственост;
- използване на общинската собственост.

Управлението на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката в общината - икономическа, социална, екологична. Същевременно нашата община е засегната от общия проблем на повечето общини - недостатъчно ресурси за поддръжка и функциониране на общинската собственост, което в голяма степен ги лишава от възможност за същинско управление на тази собственост.

4. ИДЕНТИФИЦИРАНЕ НА ОБЕМА И ФУНКЦИОНАЛНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СЪЩЕСТВУВАЩАТА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ;

Съгласно регистрите на общинската собственост – публична и частна, в Община Борован към 31.12.2019 г. има съставени 1428 акта за общинска собственост. Структурирана по вид и предназначение на имотите публична общинска собственост е посочена в Таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1	Детски градини	4 /2 ДГ с.Борован и с.Малорад и 2 филиала с.Нивянин и с.Добролево/
2	Училища	3
3	Административни сгради	5
4	Язовири	7
5	Читалища	4
6	Здравни служби и социални домове	3

7	Спортни обекти (стадиони и обособени спортни площадки в и извън стадионите)	4
8	Земеделски земи /обработваеми/	803.700 дка.
9	Земеделски земи /пасища, мери/	12 160.087 дка
10	Гробищни паркове	7
11	Други	11

Структурирана по вид и предназначение на имотите частна общинска собственост е посочена в Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1	Сгради	18
2	Земеделски земи /обработваеми/	568.944 дка.
3	Гори	1068,189 дка.

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

През изминалите години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на „Главен експерт управление на собствеността“ при Община Борован. Проучване и актуване на имоти след процедура по описване на съставени актове за държавна собственост от Областен управител на област Враца, се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

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

5.1. Незастроени терени

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс;
- продължаващи процедури по възстановяване на собственост на частни лица;
- значителен брой обременени със съсобственост и комуникации общински имоти
- значителен брой непълноти и грешки в кадастралната карта и кадастралните регистри.

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- максимално развитис потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се ускори максимално процесът на идентификация на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на разработвания към момента Общ устройствен план;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се увеличи кадровият и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

5.2. 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, а застрояването на имотите доведе до нови приходи за общината от заплащане на съответните местни данъци и такси.

Към настоящия момент действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти публична и частна общинска собственост са 14бр., съгласно Таблица №3.

Таблица №3

№	Вид на имота	Наемател	Стойност на наема
1	Помещение в сградата на кметство с. Малорад 32,39 кв.м	ЕТ "Т. ... Булстат – 3 гр. Враца	50,10 лв. Месечно или 601.20 лв. годишно
2	Наем на площ – банкомат на сградата на община Борован	Ба	80 лв месечно или 960 лв. годишно
3	Помещение с площ 31.33 кв.м. в сградата на кметство Малорад	„АИ П ... Кс ... Д	9.39 лв. месечно или 112.68 лв.годишно
4	3 бр.помещения в здравна служба Б-н Лекарски Кабинет с обща площ от 28,6 кв.м.	ЕТ „Д ... реги пра: 5	10,30 лв.месечно или 123,60 лв годишно без ДДС
5	3 бр.помещения в здравна служба Б-н Лекарски кабинет с обща площ от 43,7кв.м.	ЕТ . регист, плат (13,11 лв. месечно или 157,32 лв годишно без ДДС

6	26 кв.м. Кметство с.Добролево – Лекарси кабинет	ЕТ“	7.80 лв. месечно или 93.60 лв годишно
7	Кабинет и манипулационна в сградата на км. Добролево за зъболекарски кабинет	Д-р I I ^r	3.50 лв. месечно или 42.00 лв годишно
8	Помещение (№1) за стоматологичен кабинет – находящо се на I-ви етаж в сградата на Поликлиника, кв. I в, пл.№ 771, УПИ I с площ от 16.50 кв.м. с.Борован, общ. Борован, обл. Враца.	„А Г Е	4.95 лв месечно или 59.40 лв годишно
9	Помещение (№3) за стоматологичен кабинет – находящо се на I-ви етаж в сградата на Поликлиника, кв. I в, пл.№ 771, УПИ I с площ от 15.30 кв.м. с.Борован, общ. Борован	ЕТ“Д	4.59лв. месечно или 55.08 лв годишно
10	Помещение за кабинет – находящо се на I-ви етаж в сградата на Кметство, кв.121, УПИ XIII стоматологичен с площ от 16.00 кв.м. с.Малорад, общ. Борован, обл. Враца.	ЕТ“Д	4.80лв.месечно или 57.60 лв годишно

11	Помещение 17 кв.м в сградата на читалище "Цани Иванов"	" Пс Е П	150,00 лв месечно или 1800 лв годишно
12	Помещение 15 кв.м в кметство с. Добролево	" Ес	45,00 лв месечно или 540 лв годишно
13	Терен с площ от 4 /четири/ кв.м. за поставяне на типов павилион за търговска дейност, съгласно схема за разполагане на Общината, намиращ се на острова на автоспирката, ул., "Славко Ценов" между квартали 10, 35 и 54 по плана на с. Борован.	МЕ Г У С	120 лв. месечно Или 1440.00 лв годишно Без ДДС
14	Помещение в здравна служба Б-н Лекарски кабинет с обща площ 15.83 кв.м.	„ДМ	5.70 лв. месечно с ДДС или 68.40 лв. годишно с ДДС

Към настоящия момент действащите договори за за учредяване на ограничени вещни права са 4 бр., съгласно Таблица № 4.

Таблица № 4

№ по ред	ОПИСАНИЕ НА ИМОТА
1	Договор за учредяване на безвъзмездно право на ползване за нуждите на Агенция по заетостта ,дирекция "Бюро по труда" гр. Бяла Слатина, филиал Борован, върху следния недвижим имот -

	<p>публична общинска собственост: две стаи от етаж II (втори), а именно: стая № 19 с площ от 11.82 кв. м. (единадесет цяло и осемдесет и два) кв.м и стая № 20 с площ 15.18 кв. м. (петнадесет цяло и осемнадесет кв.м, от масивна сграда „Счетоводство”, със застроена площ от 117 кв.м (сто и седемнадесет) кв.м, състояща се от два етажа находящ се в с.Борован, ул.”Иван Вазов” № 2, урегулиран поземлен имот I (едно), кад.№ 1565 (хиляда петстотин шестдесет и пет) в кв.№ 1 (едно) по кадастралния и регулационен план на с.Борован, одобрен със Заповед № 9/1987 год., при граница и съседи: от юг – улица „Ангел Йошков”; от изток УПИ-II, кад.№ 1566; от север – площад; от запад – паметник, съгласно Решение № 417 от 18.12.2014 год. на Общински съвет - Борован, взето с Протокол № 57/18.12.2014 г. за срок от 10г. Краен срок на договора 09.03.2025г.</p>
2	<p>Договор за учредяване на безвъзмездно право на ползване за нуждите на Дирекция „Социално подпомагане, гр.Бяла Слатина , ИРМ-Борован, върху следния недвижим имот - публична общинска собственост: стая № 18 с площ от 11.82 кв.м. от етаж I-ви и три стаи от етаж II-ри, а именно: стая № 21 с площ 9.92 кв.м., стая № 22 с площ 9.86 кв.м. и стая № 23 с площ от 15.40 кв.м. от масивна сграда „Счетоводство”, със застроена площ от 117 кв.м (сто и седемнадесет) кв.м, състояща се от два етажа, находящ се в с.Борован, ул.”Иван Вазов” № 2, урегулиран поземлен имот I (едно), кад.№ 1565 (хиляда петстотин шестдесет и пет) в кв.№ 1 (едно) по кадастралния и регулационен план на с.Борован, одобрен със Заповед № 9/1987 год., при граница и съседи: от юг – улица „Ангел Йошков”; от изток УПИ-II, кад.№ 1566; от север – площад; от запад – паметник, съгласно Решение № 417 от 18.12.2014 год. на Общински съвет - Борован, взето с Протокол № 57/18.12.2014 г. за срок от 10г. Краен срок на договора 20.01.2025г.</p>
3	<p>Договор за учредяване безвъзмездно право на ползване за срок от 10 /десет/ години за нуждите на Регионална дирекция „Борба с градушките” област Враца към Изпълнителна агенция „Борба с градушките” – София, към Министерството на земеделието, храните и горите върху следните имоти – общинска собственост, индивидуализирани и конкретизирани, както следва: ПИ № 000546, находящ се в землището на с. Борован, ЕКАТТЕ 05548, общ. Борован, с площ от 6,337 дка, начин на трайно ползване: др. сел. ст. тер., при граници и съседи: ПИ № 029005 нива, ПИ № 029002 нива, ПИ № 029001 нива, ПИ № 000169 полски път, актуван с АОС № 1424/16.11.2018 г. ПИ № 000257, находящ се в землището на с. Малорад, ЕКАТТЕ 46810, с площ от 6,717 дка, начин на трайно ползване: др. селскост. т., местност: „ПОЛЕТО” при граници и съседи: ПИ № 000258 пасище, мера и ПИ № 000511 полски път, актуван с АОС № 1425/16.11.2018 г.</p>
4	<p>Договор за предоставяне за безвъзмездно управление за нуждите на Областна дирекция по безопасност на храните - Враца към Българска агенция по безопасност на храните – София, към Министерството на земеделието, храните и горите, на част от недвижим имот – публична общинска собственост за срок от 5 /пет/ години, както следва: Помещение, представляващо лекарски кабинет на I-ви етаж в сградата на Поликлиника, находяща се в УПИ I, пл.№ 771, кв.1в по плана на с.Борован, общ. Борован, обл. Враца с площ от 12,7 кв.м, за който е съставен Акт за публична общинска собственост № 662/18.11.1999 г.</p>

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

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

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично частно партньорство, при застрояването на терените;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- използване на възможностите за осъществяване на публично-частно партньорство за придобиване на новопостроени сгради или части от тях с обществено-обслужващо предназначение;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете 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;

5.3. Земеделски земи

Към 31.12.2019 г. договори за отдадени под наем на обработваеми земеделски имоти са 3 бр, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 5

Таблица 5

ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ	СПЕЧЕЛИЛ УЧАСТНИК	ГОДИШНА НАЕМНА ЦЕНА	ДОГОВОР, СРОК
с.Добролево	457.621 дка.	„ПА Г “ АК 0, със седалище и адрес на управление: обл. София, общ. Столична, гр. София - 1000	от 28 473.18 лв. се заплаща от Наемателя в срок до 31.07 на съответната стопанска година.	Д-Д- 44 / 19.06.2019г. За срок от 5 /пет/ стопански години.
с.Сираково	28.235 дка.	ЗГ Г “ с адрес: обл. Плевен, общ. Кнежа, с. Бреница	от 1722,34 лв . се заплаща от Наемателя в срок до 31.07 на съответната стопанска година.	Д-Д- 36 / 03.06.2019г. За срок от 5 /пет/ стопански години.

с.Борован	28.088 дка.	“ ... седалище и адрес на управление: обл. Враца, общ. Борован, с. Борован - 3240, ж.к. „местност Рога“,	от 1011.17 лв . се заплаща от Наемателя в срок до 31.07 на съответната стопанска година.	Д-Д- 39 / 07.06.2019г. За срок от 5 /пет/ стопански години.
-----------	----------------	--	--	---

При сключване на договор за наем или аренда на обработваеми земеделски земи от ОПФ които изцяло или частично не попадат към датата на сключване на договора в актуалния специализиран слой не се дължи заплащане на наемна цена за първата стопанска година от сключване на договора.

Земеделски земи- пасища , мери и ливади по землища на територията на община Борован съгласно Таблица 6

Таблица 6

1.	Борован	103	3883.354
2.	Нивянин	81	1386.287
3.	Сираково	39	972.313
4.	Добролево	33	2512.599
5.	Малорад	47	3405.534
ОБЩО:			

Съгласно действащата нормативна уредба, пасищата и мерите от ОПФ се предоставят ежегодно на земеделски производители или техни граждански сдружения от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни по изрично установена в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи процедура.. Със земеделската земя от ОПФ – частна общинска собственост Община Борован осъществява дейности по управлението на тези имоти чрез отдаването им под наем при наличие на проявен интерес от земеделски стопани. Това са площи, от които се реализират приходи в полза на общината.

Земеделските земи по чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяването на правата на собствениците, са предадени в собственост на Община Борован. Предвид големия им брой, към момента продължава административната процедура по съставяне на актове за общинска собственост за имотите в конкретните землища в Общината. С влизане в сила на кадастралните карти на землищата на населените места в Община

Борован, дори и за вече актуваните земеделски земи следва да се съставят нови актове за общинска собственост в съответствие с КККР.

Независимо от факта, че дейностите по идентификация, уточняване на собствеността и актуване на имотите изискват ангажиране на институции извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс, както и практическа координация на различни по спецификата си дейности, Община Борован е в процес на създаване на необходимата организация за съставяне на актове за общинска собственост за всички имоти от Общинския поземлен фонд. 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. От стартирането на поземлената реформа през 1992 г. административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажименти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага повишаване на административния и кадрови капацитет и проучване на възможностите за привличане на външни експерти, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- недостатъчен административен потенциал за управление и контрол;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- наличие на изоставени и необработваеми трайни насаждения.

Плюсове и възможности

- актуване на имоти по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ и възможност за осъществяване на приходи от управлението им;
- изследване на възможността и целесъобразността за комасация на земеделските земи;
- оптимизиране процеса на управление;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се изследват възможностите 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 изследват възможностите за привличане на външни експерти и фирми с оглед оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд;
- да се повиши административния капацитет на Община Борован за управление на земеделските земи.

5.4. Гори и горски фонд

Съгласно разпоредбата на чл. 181, ал. 2 от Закона за горите, с решение № 442 по протокол № 60/27.02.2015г. на Общински съвет Борован, формата на управление на горските територии - собственост на Общината ще се осъществява от физическо лице вписано в публичния регистър за упражняване на лесвъдска практика.

Горският фонд на Община Борован е 1068.189 дка., за които са съставени актове за общинска собственост подробно описан в Таблица № 7.

Таблица № 7

Имот №	Местност	Начин на трайно ползване	Площ /дка.
302001	Върба	Широколистна гора	44.700
303001	Шаварна	Нискостеблена гора	368.768
304001	Изварковец	Нискостеблена гора	120.304
305001	Изварковец	Нискостеблена гора	55.353
306001	Дренето	Нискостеблена гора	31.239
307003	Дренето	Нискостеблена гора	163.308
315001	Могилата	Широколистна гора	216.317
106003	Кленето	Нискостеблена гора	68.200

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;
- недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да бъдат използвани всички законови възможности за увеличаване на приходите от стопанисване и управление на общинския горски фонд;
- да продължи процесът по съставяне на актове за общинска собственост за горски територии от общинския горски фонд в съответствие с влезлите в сила кадастрални карти по землища, с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- да се поддържа високо ниво на административен контрол от страна на Община Борован за ефективно управление и стопанисване на общинския горски фонд.

6. ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

6.1. Визия за развитието и управлението на общинската собственост:

ДОБРЕ СТОПАНИСВАНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ – БОГАТА И ПРОСПЕРИРАЩА ОБЩИНА БОРОВАН

6.2. Стратегически цели:

6.2.1. Главна цел :

ПОВИШАВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОТЕНЦИАЛ НА ОБЩИНАТА И ЗАЩИТА НА ОБЩЕСТВЕНИЯ ИНТЕРЕС, ЧРЕЗ ЕФЕКТИВНО, ЕФИКАСНО И ПРОЗРАЧНО УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

6.2.2. Стратегически цели:

ПЪРВА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ОПТИМИЗИРАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОВИШАВАНЕ ПРИХОДИТЕ В ОБЩИНАТА

ВТОРА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ПОДОБРЯВАНЕ СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ КАЧЕСТВОТО НА УСЛУГИТЕ

ТРЕТА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ОСИГУРЯВАНЕ НА ПРОЗРАЧНОСТ И ПУБЛИЧНОСТ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

6.3. Приоритети за постигане на стратегическите цели:

ПРИОРИТЕТ I: ПОВИШАВАНЕ ПРИХОДИТЕ ЗА ОБЩИНАТА ОТ СТОПАНИСВАНЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ;

ПРИОРИТЕТ II: СЪХРАНЯВАНЕ И ПОДОБРЯВАНЕ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ;

ПРИОРИТЕТ III. ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОДГОТОВКА И РЕАЛИЗАЦИЯ НА ПЕЧЕЛИВИШИ ПРОЕКТИ ПО СТРУКТУРНИТЕ ФОНДОВЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ;

ПРИОРИТЕТ IV. ГАРАНТИРАНЕ НА ПРОЗРАЧНОСТ И ПУБЛИЧНОСТ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

6.4. Мерки за осъществяване на приоритетите:

6.4.1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I. „Повишаване приходите за общината от стопанисването на общинската собственост”

6.4.1.1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост:

- Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Борован;
- Анализ на необходимостта от придобиване на активи за изпълнение на общинския план за развитие на общината;
- Предприемане на мерки за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване или други законови способи;
- Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
- Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

6.4.1.2. Ефективно управление на застроените нежилищни имоти – общинска собственост:

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

6.4.1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд:

- Ускоряване на процеса на идентификация на незастроени общински терени;
- Провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- Изследване на възможностите на публично-частното партньорство за реализация на проекти върху общински терени;
- Укрепване на административния капацитет за управлението на общинския поземлен фонд.

6.4.1.4. Оптимизиране на управлението на земеделските земи, гори и язовири:

- Реализиране на необходимите продажби с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- Предприемане на действия за комасация и рекултивация на земеделските земи и уедряване на земеделските масиви;
- Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

6.4.2. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II. „Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост”.

6.4.2.1. Обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

- Актуализация и изменение на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;

6.4.3. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ III. „Ефективно използване на общинската собственост за подготовка и реализация на пчеливизи проекти по Структурните фондове на Европейския съюз”.

- Реконструкция, ремонт и оборудване на общински образователни институции – детски ясли и градини, основни и средни училища;
- Реконструкция, ремонт и оборудване на общински институции, предоставящи социални услуги;
- Развитие на инфраструктурата в сферата на културата чрез реконструкция, ремонт и оборудване на общински културни центрове, читалища, библиотеки и други обекти, свързани с културния живот;
- Одити за енергопотребление и мерки за енергийна ефективност за всички проекти;
- Подобряване достъпа на хора с увреждания до споменатите по-горе публични институции.
- Рехабилитация и изграждане, възстановяване и създаване на зони за обществен отдиш, като паркове, детски площадки и др.;
- Подобряване на градската среда чрез поставяне на пейки, беседки и др.;
- Изграждане, реконструкция, рехабилитация на пешеходни алеи и тротоари, подновяване и подобряване достъпа за хора с увреждания, включително свързани дейности като поставяне на указателни знаци и др.;
- Рехабилитация и реконструкция на градски улични мрежи и въвеждане на енергоефективно улично осветление и други мерки за повишаване на сигурността и предотвратяване на престъпността, като осветление на паркови площи, охранителни системи за наблюдение на обществени места и др.;
- Подобряване достъпа за хора с увреждания до административни общински сгради;
- Подобряване и ремонт на общинската пътна инфраструктура.
- Реконструкция на водоснабдителни мрежи;
- Реконструкция на основни водопроводи.
- Подобряване състоянието на почвите и подземните води и намаляване на частта от територията покрита с нерегламентирани сметища.

6.4.4. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ IV. „Гарантиране на прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост”:

6.4.4.1. Усъвършенстване на полваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост

- Поддържане на публични регистри за разпоредителните сделки с общинска собственост на сайта на общината.

6.4.4.2. Прилагане на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция:

- Гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки;

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др. Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на 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.

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна. Разпореждането с общинско имущество 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 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 общината като цяло.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година. Стратегията се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.12 от ЗМСМА.

Информацията е заличена, във връзка с чл.5 §1 и във връзка с чл.4, т.1 и т.2 от Регламент (ЕС)2016/679

ИНЖ.Д

КМЕТ НА ОБЩИНА БОРОВАН

