О Б Щ И Н А Р А З Л О Г

2760 Разлог, ул. "Стефан Стамболов" №1, тел.: 0747/80095, факс: 0747/80081, ob_razlog@bcmesta.bg

Вх.№.....
.....

ДО
АДВ.ИВАН ДИМИТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАЗЛОГ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От: инж. Красимир Герчев-Кмет на Община Разлог

Относно: Приемане на Стратегия за управление на общинската собственост на Община Разлог за периода 2023-2027 година

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост, по предложение на Кмета на общината, Общински съвет – гр. Разлог следва да приеме стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си, т.е. за периода 2023 – 2027 година.

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта от усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, отчитане на настъпилите промени и отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа: основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост; основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане; нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване; други данни, определени от общинския съвет.

По своята същност, стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Разлог за периода 2021 – 2027 година, приет с Решение № 19/26.01.2023г. на Общински съвет – Разлог, а именно:Ефективно защитени и управлявани национални паркове, горско стопанство и земеделски земи в разложката котловина;Успешно съхранени културно наследство, свети места, фолклор и местни обичаи, формиращи идентичността и атрактивността на общината;Повишено равнище на трудовата заетост, високо качество на обслужващите дейности и жизнена среда в града и селата;Стабилна и регионално значима местна икономика, базирана на традиционните икономически отрасли и специфичните дадености в общината;Успешно представяне на община Разлог като неразделна част от богатствата на долината на Места и като подходяща дестинация за нови жители, инвеститори и гости.

В тази връзка и на основание чл.21, ал.1, т.12 от ЗМСМА и чл.8, ал.8 от ЗОС предлагам Общински съвет – гр. Разлог да вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е :

Общински съвет – гр. Разлог приема Стратегия за управление на общинската собственост на Община Разлог за периода 2023-2027 година.

Мотиви: Решението се приема на основание чл.21 , ал.1, т.12 от ЗМСМА и чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. Съгласно разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост, по предложение на Кмета на общината, Общински съвет – гр. Разлог следва да приеме стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си, т.е. за периода 2023 – 2027 година. Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта от усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, отчитане на настъпилите промени и отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа: основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост; основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане; нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване; други данни, определени от общинския съвет. По своята същност, стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Разлог за периода 2021 – 2027 година, приет с Решение № 19/26.01.2023г. на Общински съвет – Разлог, а именно:Ефективно защитени и управлявани национални паркове, горско стопанство и земеделски земи в разложката котловина;Успешно съхранени културно наследство, свети места, фолклор и местни обичаи, формиращи идентичността и атрактивността на общината;Повишено равнище на трудовата заетост, високо качество на обслужващите дейности и жизнена среда в града и селата;Стабилна и регионално значима местна икономика, базирана на традиционните икономически отрасли и специфичните дадености в общината;Успешно представяне на община Разлог като неразделна част от богатствата на долината на Места и като подходяща дестинация за нови жители, инвеститори и гости.

Приложение:Стратегия за управление на общинската собственост на Община Разлог за периода 2023-2027 година- проект.

С уважение,

ИНЖ.КРАСИМИР ГЕРЧЕВ
Кмет на Община Разлог

Съгласувал:
Елена Тумбева- гл.юрисконсулт

Изготвил:
Инж.Костадин Пандев – н-к отдел ОСиТ

ОБЩИНА РАЗЛОГ **MUNICIPALITY OF RAZLOG**

ул. „Стефан Стамболов“1, 2760 Разлог
телефон: 0747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg

1, Stefan Stambolov Str., 2760 Razlog,
Bulgaria
Phone: +359 747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg

С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

НА ОБЩИНА РАЗЛОГ

2023 – 2027 г.

«Общината има право на собственост, която използва в интерес на териториалната общност”

чл.140 от Конституцията на Република България

I.ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост в община Разлог за периода 2023 - 2027г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост (ЗОС) на базата на анализ за състоянието, управлението и разпореждането с общинската собственост. По своята същност, стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Разлог за периода 2021 – 2027 година, приет с Решение № 19/26.01.2023г. на Общински съвет – Разлог, а именно:

- Ефективно защитени и управлявани национални паркове, горско стопанство и земеделски земи в разложката котловина;
- Успешно съхранени културно наследство, свети места, фолклор и местни обичаи, формиращи идентичността и атрактивността на общината;
- Повишено равнище на трудовата заетост, високо качество на обслужващите дейности и жизнена среда в града и селата;
- Стабилна и регионално значима местна икономика, базирана на традиционните икономически отрасли и специфичните дадености в общината;
- Успешно представяне на община Разлог като неразделна част от богатствата на долината на Места и като подходяща дестинация за нови жители, инвеститори и гости.

В Стратегията са заложени основните цели, принципите и приоритетите за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане, нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от

необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди, за отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на жителите на община Разлог.

Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвика по-широк интерес и съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

Състоянието и стратегията за развитие на общинската собственост, обслужваща и обезпечаваща общинските дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, спорт, гробищни паркове, техническата инфраструктура, местна икономика са изяснени в Плана за развитие на Община Разлог за периода 2014 - 2020 година и не са предмет на настоящата разработка. Тя не третира и проблема с управлението и разпореждането на имотите и вещите, собственост на общината, включени в търговските дружества с общинско участие в капитала.

1. Правна рамка

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

- Конституцията на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местна администрация;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти;
- Закон за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ ,ЗДС,ЗС и др.;
- Закон за концесиите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за горите;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за енергетиката;
- Закон за енергийната ефективност;
- Закон за народните читалища;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закона за енергията от възобновяеми източници;

- Закон за наследството и др.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са подробно регламентирани в приетите от общинския съвет наредби и други актове на общинския съвет, като същите са издадени в изпълнение на съответните законови разпоредби, имащи отношение към режима на общинската собственост.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.

Общинската собственост е един от основните фактори за утвърждаването и функционирането на местното самоуправление. Тя е в основата за задоволяването на обществените потребности на населението на територията на общината – инфраструктура /пътища, водоснабдяване, канализация и др./

Със съответните решения на Общински съвет гр.Разлог се актуализира и бе приведена в съответствие с последните изменения в Закона за общинската собственост. Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество; Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища; Наредба за условията и реда за упражняване правата на собственост на общината в търговски дружества с общинско участие в капитала и за участието на общината в граждански дружества и за сключване на договори за съвместна дейност; Наредба за преместваемите обекти, за рекламните, информационни и монументално-декоративни елементи и за рекламната дейност на територията на община Разлог.

2. Обща характеристика на общинската собственост

По силата на ЗОС, общинска собственост са:

☐ имотите и вещите, определени със закон;

☐ имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;

☐ имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;

☐ имотите и вещите, дарени или завещани на общината;

☐ имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;

☐ имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;

☐ имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Общинската собственост, съобразно с предназначението й се дели на публична и частна общинска собственост.

Публична общинска собственост са:

1.Имоти и вещи, определени със закон;

2.Имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местна администрация;

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

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

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването й 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 от местно значение и да не изпълняват функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, могат да бъдат трансформирани и да се обявят за частна общинска собственост, след решение на Общински съвет, прието с мнозинство от 2/3 от общия брой на съветниците. За публична общинска собственост се обявяват имотите и вещите - частна общинска собственост, които са придобили характер на публична общинска собственост, с решение на Общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой.

3. Регистри

Към настоящия момент съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Разлог има съставени 5124 акта за общинска собственост. От актуваните имоти - публична общинска собственост са 2178бр., частна общинска собственост са 2946 бр. До настоящият момент в резултат на разпоредителни сделки, поради преактуване след изменения на ПУП-ПРЗ и КККР или други преструктурирания на собствеността са отписани 1050 акта за общинска собственост.

Имотите публична общинска собственост са определени в Закона за общинската собственост и са конкретизирани в специализираното законодателство – Закон за устройство на територията, Закон за собствеността и ползването на земеделските земи, Закон за водите, Закон за горите и други специализирани закони като имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация и такива предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Имотите публична общинска собственост са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение. Публичната общинска собственост има изключително силен неразкрит вътрешен потенциал. Тя има три компонента. Първият е собственост, необходима за реализацията на присъщите цели и задачи на общината. Втората е тази, която може да бъде включена в различни схеми на публично-частно партньорство, но да остане публична собственост. Последната част е собственост, която или е с ниска перспектива за развитие, или към момента не представлява конкретна полезност.

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи, непопадащи в обхвата на публичната собственост в т.ч. незастроени парцели и имоти в селищните територии, предназначени за жилищно строителство, обществени, благоустройствени и комунални мероприятия, имоти построени или придобити от общината по друг начин, които нямат публичен характер.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване. За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят. Съставените АОС се вписват в главен регистър за публичната общинска собственост и главен регистър за частната общинска собственост, по образци, утвърдени от МРРБ и МП.

Актовете за общинска собственост се вписват с последователни номера в регистъра, подшиват се в актови книги и се съхраняват безсрочно от Отдел „ОС”. За всеки общински имот се съставя и досие по образец, утвърден от МРРБ и МП, към което се прилага копие от АОС и документите, удостоверяващи възникването, изменението и прекратяването на правото на собственост на общината, предоставените права на трети лица, както и други данни. Поддържат се и електронни регистри на актовете , които са публични и

общодостъпни и всяко лице може да иска достъп или справка по него, съгласно разпоредбите на чл.62, ал.2 от ЗОС.
В общината е създаден и поддържан публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти - общинска собственост. В регистъра се вписват данни за имота по АОС; вида на разпоредителната сделка; начина на разпореждане – чрез публичен търг, публичен конкурс, по решение на общински съвет или по друг начин, определен в закон; пазарна оценка на имота или на вещното право;
данъчна оценка на имота или на вещното право; оценката, определена от общински съвет; окончателна цена по сделката; насрещна страна по сделката; забрана за разпореждане с имота за определен период, в случай, че има такава; специфични условия и срокове, при които е сключена сделката.
Установяването и придобиването на имоти, частна общинска собственост е по-продължителен процес в сравнение с този за публичните имоти.За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за идентифицирането им по отменени и действащи планове и отразяването им в кадастралните карти са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови и финансов ресурс и административен капацитет.
Имотите, които са на територията на града са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване, много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.
С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.
През изминалите години от влизането в сила на Закона за общинската собственост работата по пълното идентифициране на общинската собственост се извършва с възможностите на отдел "Общинска собственост". Проучване и актуване на имот, особено такива по чл.19 от ЗСПЗЗ със земеделско предназначение се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане и управление с конкретен терен или сграда и напоследък във връзка с участие в проекти за финансиране от европейските фондове и наличие на интерес от регистрирани земеделски производители, с цел участие в проекти, свързани с отпускане на субсидии в земеделието, както и за възстановяване на имотите по реда на чл.45ж от ЗСПЗЗ.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват на стратегията

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2023 – 2027 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.
Стратегията не разглежда: собствеността, включена в капитала на търговски дружества; сградите – публична общинска собственост, представляващи действащи детски заведения, училища, читалища, музеи и други, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.

2. Структура на стратегията

Стратегията включва:
основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;
Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на: идентифициране на обема собственост; анализ на състоянието към

момента, включително рискове и слаби страни при управлението; възможностите за развитие на потенциала; политики и конкретни задачи.

III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА

1.Основни принципи при управление и разпореждане с общинската собственост.

Основните принципи, от които ще се ръководи Община Разлог е при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинската собственост са:

Законосъобразност и целесъобразност във всички действия по вземане на решения, при съблюдаване на максимална ефективност на взетите решения;

Приоритет на обществения интерес;

Публичност и прозрачност при придобиването, управлението и разпореждането с общински активи;

Състезателност при разпореждането, свободна, честна конкуренция и равнопоставеност при осъществяване на разпоредителните сделки и сделките по управление;

2. Основни цели и приоритети на стратегията

2.1.Статегическа цел: Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост, ефективно използване на наличните ресурси – застроени и незастроени поземлени имоти, общински поземлен и горски фонд, за получаване на максимални собствени приходи и привличане на инвестиции, на чиято основа да се постигне устойчиво социално - икомомическо развитие на общината .

Специфична цел 1: Подобряване на ефективността при използване на ресурсите – имоти и вещи общинска собственост, което да доведе до увеличаване на собствените приходи от стопанисването на общинската собственост и избор на най-подходящия способ при осъществяване на дадена сделка.

Специфична цел 2: Активно използване възможността за финансиране на общинската собственост, посредством реализацията на проекти със средства от европейските фондове и програми.

Специфична цел 3: Запазване и увеличаване на имотите и вещите, общинска собственост, подобряване на състоянието им, благоустрояване, модернизация и реконструкция.

Специфична цел 4: Пълна прозрачност в действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост – осигуряване на прозрачност на всички сделки и процедури;

Специфична цел 5: Постигане на по - висока степен на задоволяване на обществените нужди и интереси, свързани с общинската собственост; отговорно отношение към проблемите на общината и диалог с гражданите; зачитане на морала, етиката и обществените очаквания; обществена подкрепа и партньорство с гражданите, с бизнеса, с неправителствените организации, на междуобщинско и междурегионалното сътрудничество.

Специфична цел 6: Обективност, ефективност и компетентност на общинска администрация, подобряване качеството и усъвършенстване на административното обслужване.

2.2. Приоритети:

Приоритет 1: Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост, активни действия за придобиване на нови имоти с местно значение от държавата.

Приоритет 2: Привличане на финансови средства по европейски програми, необходими за модернизация на сградите общинска собственост - подобряване на енергийната ефективност на сградите и внедряване на възобновяеми

енергийни източници, а също така и в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности, спорта и екологията.
Приоритет 3: Подобряване на състоянието, благоустрояване, модернизация на общинските обекти и техническата инфраструктура - пътищата, улиците в населените места, водопроводна и канализационна мрежи, и екологичната обстановка.
Приоритет 4: Ефективност при управлението - приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост, включително и за имотите, които общината иска да придобие в собственост.
Приоритет 5: Цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове, разработване на програма за тяхното изработване и осигуряване на необходимия финансов ресурс за това.
Приоритет 6: Прилагане на добри практики за публично - частно партньорство при изграждане и експлоатация на общински обекти, за задоволяване на обществените интереси.
Приоритет 7: Предприемане на действия за увеличаване на разполагаемия общински жилищен фонд.
IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ
Незастроени поземлени имоти
Трудности в процеса на управление и разпореждане с незастроените поземлени имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. Не рядко общинската администрация се сезира и започва проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на кмета на населеното място, на физически лица или юридически лица.
Съгласно отреждането по ПУП незастроените терени могат да бъдат разделени условно на терени за жилищно строителство, за производствени нужди, за обществено обслужване и за зелени площи.
Преобладават терените за жилищно строителство с площ под 1000 кв.м. От гледна точка на възможностите за застрояване малка част от тях имат инвестиционен потенциал, те са предназначени за задоволяване на жилищните нужди на населението. Друго ограничение в управлението на незастроените парцели поставя и фактът, че повечето са с отстъпено право на строеж, което е погасено по давност, а те все още се владеят от лицата на които е предоставено правото на строеж или техните наследници, като погасяването на същото е регламентирано в Закона за собствеността(ЗС), Закон за общинската собственост(ЗОС) и Наредба за реда за придобиване,управление и разпореждане с общинско имущество(НРПУРОИ).
ЗОС дава възможност за учредяване право на строеж срещу получаване в собственост на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, собственост на приобретателя, или той да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината. Друга възможност за придобиване на нови обекти е за учредяване на правото на строеж за определен срок, след изтичане на който сградите стават общинска собственост. По този начин общината може да обнови своя сграден фонд, като в същото време си запазва собствеността върху земята.
Ограничения в управлението на незастроените терени поставя фактът, че не за всички населени места има актуални ПУП–ПЗ и ПР, действащите ПУП не са в цифров модел. За населените места с одобрена кадастрална карта възниква и проблем, свързан с несъответствието на имотните и регулационните граници. Част от поземлените имоти са с неуредени сметки по регулация, което ограничава възможностите за застрояване и разпореждане. Общинските имоти, върху които е учредено право на строеж и същото е реализирано, също могат да бъдат източник на приходи за общината. От тези имоти могат да се очакват приходи за общината, само ако собствениците на законно построените сгради пожелаят да придобият собственост върху земята, като заплатят пазарната

стойност на земята. За землището на гр. Разлог има одобрени планове за имотите по § 4 от ЗСПЗЗ за м.”Бойков рид”, м.”Катарино”, м.”Раплево”, м.”Шипоко”, м.”Скалата”.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

-идентифицирането на всеки имот е труден, бавен и изисква ангажиране институциите извън структурата на общинската администрация

-риск от прекомерно намаляване на общинската собственост;

-риск от грешни решения по разпореждането с общинската собственост

Заплахи:

липса на интерес за ползване на общински земи разположени в отдалечени масиви и с малки площи;

Осигуряване на финансови средства за реализиране на стратегията:

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на Годишната програма за управление на общинската собственост и бюджета на община Разлог. За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в община Разлог, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствени финансови средства. Възможност за осигуряване на финансови средства за управление на собствеността на община Разлог следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативни програми.

След 2008 г., част от общинския остатъчен фонд е предоставен за настаняване на собственици, доказали собствеността си с влезли в сила съдебни решения, след решения на Общински съвет Разлог съобразно разпоредбите на ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ. Този процес продължава да изчерпване на решенията за признаване право на собственост.

Голяма част от земите частна и публична общинска собственост се отдават под наем, чрез публичен търг или конкурс за до 10 години. Това дава сигурност на земеделските производители и води до поддържането им в добро екологично и земеделско състояние.

Плюсове и възможности:

- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти оптимизиране процеса на управление.
- максимално развитие потенциала на всеки един имот, търсене на инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и от продажби и осигуряване на нови инвестиции и работни места;
- реализиране на проекти върху незастроени терени, чрез публично-частни партньорства;
- или учредяване право на строеж срещу реализиране на ново строителство, с оглед придобиване на построения обект или част от него в собственост на общината.

Застроени нежилищни имоти

Имотите публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение в голямата си част са предоставени или предстои да се предоставят за управление на учреждения,

организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности. Поддържането и ремонтите на имотите и вещите, публична общинска собственост, се извършва в рамките на предвидените

бюджетни и привлечени средства. От тези имоти общината няма да получава приходи.

Имотите, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на ЮЛ на бюджетна издръжка , се отдават под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. При отдаването под наем на имоти общинската собственост се постига ефект в две насоки:общинските имоти се стопанисват и се поддържат в добро експлоатационно състояние и в общинския бюджет постъпват редовни приходи. Намалява интересът към наемане на сгради, части от сгради и помещения на територията на кметствата.

Освен икономическата криза, причина за липсата на интерес към част от обектите е лошото им състояние, някои от тях се нуждаят от ремонт и укрепване, смяна на дограми и инсталации, боядисване и други. Важен е въпроса за сградите на закритите учебни заведения, здравни служби и др. по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат , обект са на кражби и вандалщина. Училищните сгради и детски градини са с големи прилежащи терени, и в повечето случаи са разположени в централната част на селата. Възможно е да се инициира процедура по изменение на ПУП с цел разделяне и преотреждане на терените, и промяна предназначението на сградите, което ще разшири кръга от дейности, за които могат да се предоставят. Целесъобразността от дългосрочно отдаване под наем, учредяване право на ползване или на продажба е необходимо да се преценява конкретно за всеки един имот.

Материалната база в общинските детски градини, училища и обслужващи звена е в общо добро състояние, като много малка част от тях е необходимо подобряването на енергийната ефективност. Читалищата, разположени в населените места на Общината ползват безвъзмездно сгради публична общинска собственост за осъществяване на дейността си.

Кварталните градини, тревни площи, междублокови пространства имат изключително значение, както като елемент на градската среда, така също и за опазването на екологичното равновесие на територията на общината. Затова тяхната роля не бива да бъде пренебрегвана и омаловажавана.Факт е, че голяма част от зелените площи, около жилищните сгради се ползват като паркинги или стават място за поставяне на метални бараки, използвани като гаражи. Увеличеният брой на автомобилните превозни средства в последните години и рязкото намаляване на свободните места за паркиране води до непрекъснато унищожаване на зелените площи. В по-малките локални градинки и междублоковите пространства често се наблюдава и струпване на битови и строителни отпадъци. За решаването на изброените проблеми е необходимо активното съдействие от страна на населението в лицето на кметските и обществените съвети и гражданските сдружения. Само с обединяване на усилията на общината и тези на жителите на населените места и гражданските сдружения е възможно решаването на проблемите по опазването и поддръжката на зелените площи.

Изводи:

1. Наличните нежилищни имоти, които могат да се отдават под наем и същевременно да носят трайни системни приходи в общинският бюджет са ограничени. Търсене на обекти за отдаване под наем има в гр. Разлог и то основно в централната част, в която общината вече почти не притежава недвижима собственост,която да бъде предназначена за отдаване под наем. Като цяло търсенето е намалено, а част от наемателите изпитват затруднения при плащане на наемните вноски.

2.Общината разполага със свободни обекти или части от такива, които биха могли да бъдат отдавани под наем , но това са основно обособени части от сгради – публична общинска собственост на територията на кметствата.Трайна е тенденцията за липса на интерес към този вид обекти, като основна причина може да се посочи лошото състояние на част от сградния фонд. В по голямата си част кметствата, се нуждаят от ремонт; нямат строителна документация; сградите са строени преди десетилетия и не отговарят на изискванията на строителен контрол и на съвременните санитарно-хигиенни изисквания;

Основно по кметствата са отдадени под наем лекарски и зъболекарски кабинети, като приходите от тях са малки не могат да покрият разходите за ремонтни дейности.

3. С влизане в сила на кадастралните карти и кадастралните регистри се установи, че при отразяване на повечето общински имоти са нанесени в отклонения от действащите регулационни планове. За много от имотите, в режим на етажна собственост няма схеми за самостоятелни обекти. Това налага поправки в кадастралните карти, чрез изработване на проекти за изменението им, което забавя процесите на разпореждане или отдаване под наем.

4.През 2019г. Общински съвет-гр.Разлог взе решение всички водоеми, с изключение на два в село Бачево и един в гр.Разлог да бъдат предадени на Държавата.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и водоемите, недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- ниска енергийна ефективност на целия сграден фонд. Необходимост от подобряването на енергийната ефективност на сградите;
- някои имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица, като част са в многоетажни сгради;
- недостиг на бюджетни средства за проектиране и изграждане на довеждаща техническа инфраструктура до имоти, предназначени за производствени или обслужващи дейности;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и грешни решения при разпореждане;
- риск от безстопанственост и ограбване;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- ограниченията при разпореждане със съсобствени имоти;
- намаляване на приходите от отдаване под наем

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез замени на терени срещу ново строителство върху тях;
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.
- придобиване на нови имоти, чрез учредяване право на строеж и публично-частни партньорства;
- широка публичност и прозрачност при разпоредителните сделки;
- максимално развитие потенциала на всеки имот,оптимизиране процеса на управление;
- повишаване на икономическата активност в населените места

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите и съответната техническа инфраструктура в областта на:

Изграждане на велоалеи, пешеходни маршрути и зони за отдих, в т.ч. по протежението на река Бяла река - в западна посока, която да бъде продължение на пешеходната и велоалеята по ул. "Изворите" и да се свърже с пешеходната и велоалея за Пирин голф и Катарино и по протежението на река река Язо, с прилежащи детски и спортни площадки и места за отдих, наблюдателници за птици и др.; велоалеи свързващи Разлог със съседните населени места.

Проекти за използване на ВИ, в т.ч. изграждане на фотоволтаична централа собственост на общината; изграждане на газопровод и газификация на гр. Разлог

По-добро управление на наличните ресурси, в т.ч. на минералните води на територията на общината - изграждане на отоплителна система на село Баня чрез използване на отпадната минерална вода - с термопомпи или топлообменници, с финансиране от НПВУ и други европейски фондове; оползотворяване на минералната вода в с. Елешница, в подкрепа развитието на туризма;

Проекти в подкрепа развитие на културата и културния туризъм;

Проекти в подкрепа развитие на еко туризма;

Повече средства за организиране на културни събития и подкрепа за читалищата
на територията на общината

Привличане на инвестиции за развитие на икономиката на общината

По-активна работа с децата и младите хора и създаване на условия за тяхното развитие и задържане в общината – разкриване на нови клубове, състезания на открито, практикуване на различни видове спортове;

Подобряване на образователната инфраструктура – ремонт на сградите и физкултурните салони, изграждане на спортни площадки и терени в дворовете на училищата, физкултурни салони;

Подобряване на инфраструктурата и благоустрояване на населените места, в т.ч. ремонт на улици и тротоари; изграждане и поддържане на зелените площи; изграждане и поддържане на спортни и детски площадки и зони за отдих; изграждане на водохващане и довеждащ водопровод за водоснабдяване на с. Елешница; ремонт и използване на сградата на бившия Универмаг

Саниране на недостроени сгради (належащо в района на Пирин Голф)

По-активна реклама на общината като туристическа дестинация, изграждане на допълнителни съоръжения за развлечение в районите с хотелски комплекси и създаване на нови туристически атракции, като въжен парк в Бетоловото; туристическо влакче с маршрут Баня – Разлог – Банско – Добринище; модернизация и обновяване на ски-пистите

Създаване на условия (хранителни хъбове), които да подпомагат късите вериги от ферми-производители до потребителите (ресторанти, хотели, фермерски пазари и т.н.)

Възстановяване на поливното земеделие в общината.

Консервация, реставрация и експониране на археологически обекти на територията на община Разлог, включително и изграждане на техническа инфраструктура до обектите. Обновяване и експониране на архитектурно строителни културни ценности - Парапунова, Астинова, Кипрева и Патокова къща и създаване на интерактивни експозиции. Обновяване и доизграждане на балнео-рекреационните центрове в с. Елешница, с. Баня, с. Бачево и с. о.

Пирин.

Жилищни имоти

Жилищният фонд на Община Разлог се състои от 8 апартамента (старо строителство, в ж.к. „Изток"), в които са настанени крайно нуждаещи се от жилище граждани и техните семейства . Физическото състояние на общинските жилища в момента е добро. По-голямата част от тях са на последни и партерни етажи в едропанелни блокове. Блоковете през последните години са санирани и с подменени покриви. Проблем създава факта, че основната част от общинските жилища са разположени в сгради със смесена собственост - частна и общинска, с преобладаващ съществен дял на частната собственост. На територията на отделните кметства, общината не е строила и не притежава общински жилища.
През 2006-2007г. със средства на общината по реда на ЗОП се построиха две жилищни кооперации – общинска собственост:

1.Жилищна сграда с магазини и заведение, находяща се на пл.»Македония« №8,състояща се от 20бр. апартаменти със съответните мазета ;подземен гараж с 14 паркоместа; търговски помещения-9бр., от които с решение на общински съвет за прекратяване на съсобственост, 3бр. са собственост на ПК»Пирин». Шест апартамента са продадени, в 14(четиринадесет) апартамента са настанени граждани по пазарен наем и 1(един) е свободен.

2.Жилищна сграда, находяща се на ул.»Бяла река»№2а,състояща се от 40бр. апартаменти със съответните мазета; гаражи – 14бр.; магазини-3бр.; офиси-2бр. 20 бр. апартаменти са продаден, а в останалите 20бр апартаменти са настанени лица с установени жилищни нужди.

3.Учреди се право на строеж за жилищна кооперация на ул. «Охрид», като срещу правото на строеж общината получи 6 бр.апартаменти.В 2 бр. Апартаменти са настанени граждани под наем. 4 бр. Апартаменти са продадени. Апартаментите са със съответните им мазета и паркоместа.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

1. Общинските жилища са недостатъчни за да осигурят поне частично задоволяване на потребностите на крайно нуждаещите се, което налага ускорено придобиване от общината, чрез различни практики (ново строителство, замяна на общински имоти, отстъпване право на строеж срещу определен брой жилища,право на строеж върху общински имоти за построяване жилища със социално предназначение).Определяне на т.нар. социални парцели.
2. Наличните общински жилища, намиращи се в старите панелни кооперации са санирани по оперативни програми.
3. Наложителни са съществени промени в начина на стопанисване, поддържане, събиране и разходване на наемите от общинските жилища и на контрола по своевременното заплащане на наемите .
4. Нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността.
5. Голяма е разликата между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища.
6. Риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

1. Увеличаване на общинската собственост чрез извършване на замени на терени срещу жилища.

2. Да се учредява право на строеж върху общински имоти срещу жилища като обезщетение.
3. Определяне на терен за изграждане на общински жилища.
4. Възможност за актуализация на наемната цена, на база социално - приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар и в зависимост от състоянието на общинските жилища (стари ,новопостроени).

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи
1. Да се увеличава жилищния фонд чрез извършване на замени на терени срещу жилища.
2. Да се учредява право на строеж върху общински имоти срещу жилища като обезщетение.
3.Определяне на терен за изграждане на общински жилища.
4. Да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар, доходите на семейството,съответно стари и новопостроени жилища.
5.Изграждане на общински социални комплекси с жилища за настаняване под наем със статут «Непродаваеми» за домакинствата с доказани жилищни нужди и ниски доходи.

4.Земеделска земя

За земеделските земи също се съставят АОС, като съставянето им е предшествано от действия по изготвяне на скица (от ОСЗ или АГКК) и удостоверения за характеристики за определяне на данъчната им оценка. Тези дейности ангажират институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви, организационно-технически и финансов ресурс.Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Разлог не е правен оглед на имотите. Трябва да отбележим, че не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на ОСЗ съответства на действителното фактическо състояние и действителния начин на трайно ползване.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Разлог не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи - общинска собственост без правно основание. От стартирането на поземлената реформа през 1992 година, административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажименти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи понякога налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.Общинската собственост върху земеделските земи също се разделя на частна и публична общинска собственост. Публична общинска собственост са пасища, мери, полските пътища, и други площи (гробища, сметища, залесени територии, дерета и т.н.).
Съгласно чл.19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците.
Земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ , останали след възстановяването на правата на собствениците, стопанисвани и управлявани от общината служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато

право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др.
По реда на §27, ал.2, т.1 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ процедурите по предоставяне продължават и към момента. Съществува необходимост от приемане на списък

за териториите, върху които ще се прилагат процедурите по §27, ал.2, т.1 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти, 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.
Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са с начин на трайно ползване – пасище, мера и са в близост до населените места за:
- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт,
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни проекти със социално икономическо значение за общината (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни
1. Не приключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
2. Недостатъчен потенциал за управление и контрол.
3. Малки приходи от наеми;
4. Голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост.
5. Необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.

Плюсове и възможности
1. С влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи.
2. Актуване на нови имоти.
3. Стартиране процеса на комасация на земеделските земи.
4. Оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
5. Възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.
6. Община Разлог разполага с голяма по обем земеделска земя. Този сериозен ресурс може и следва в много по-голяма степен да бъде ефективно използван, в интерес на общината. Чрез умело съчетаване на различните способи на стопанисване, управление и разпореждане (отдаване под наем,аренда,отдаване на концесия, продажба, директно стопанисване от общината чрез общински предприятия) общинските земеделски земи могат съществено да допринесат за значително увеличаване на собствените приходи на общината.
Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи
- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;
- да се повиши административния капацитет на Община Разлог за управление на земеделските земи.

- да се изготвят регистри на земеделските земи, предназначени за обезщетение на гражданите по реда на §27, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ.Изготвяне на картов материал.
- да се изготви регистър за земеделските имоти върху които Общината отдава под наем/аренда и за тези, за които ще осъществява проекти от социално икономическа значимост (голф комплекси, спортни съоръжения, ски съоръжения, увеселителни паркове , фотоволтаични паркове и др.)Изготвяне на картов материал.

V. ПРИНЦИПИ И ПОДХОДИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

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

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

Цел 1: Създаване на условия за устойчиво и ефективно управление на общинската собственост , чрез:

-Съхраняване на общинската собственост и утвърждаването ѝ, като важен елемент при укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадровата самостоятелност на общината;

-Формиране на рационална подзаконова рамка (наредби, програми и др.) и на система от действени принципи и механизми за ефективно и равностойно изпълнение на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане със собствеността с оглед по-нататъшно укрепване на местното самоуправление;

- Създаване на рационални условия и предпоставки за функциониране и управление на собствеността в отделните кметства, като трайна политика на община Разлог при укрепване процесите на децентрализацията и демократизацията в съвкупния обществен живот;

- Укрепване на функционалната и институционалната организация на общината и в частност при управление на общинската собственост;

- Усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми и процедури по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост;

- Стандартизиране на нормативните и методически документи по управлението и разпореждане с общинската собственост и развитие на действащите информационни системи;

- Подобряване качеството на публичните услуги и засилване прозрачността в дейността на местните власти и общинската администрация при реализация на политиката за управление и разпореждане с общинската собственост и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост;

- Развитие на целево ориентирани публично-частни партньорства.

Мерки:

1.1 Разработване и приемане от Общински съвет Разлог на ежегодни Програми за управление на общинската собственост

1.2. Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и продължаване на действията за придобиване на имоти, в т.ч. и от държавата.
1.3. Утвърждаване на публично оповестения конкурс с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна форма при разпореждане с общинска собственост.
1.4. Управление на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично частно партньорство.
1.5. Отдаване под наем и извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужната общинска собственост.
1.6. Подобряване състоянието на общинската собственост в сферата на техническата, образователната, спортната,социалната и културната инфраструктури чрез разработване на проектни предложения за кандидатстване за безвъзмездна финансова помощ от фондове на ЕС и други национални и международни донорски организации.
1.7. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори.
Цел 2: Стимулиране на инвестиционната активност
Мерки:
2.1. Усъвършенстване и поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост
2.2 . Обявяване в официалния сайт на общината на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.
2.3. Проектиране и изграждане на нова довеждаща техническа инфраструктура към терени, предназначени за производствени, складови или обслужващи дейности.
2.4.Осигуряване на привлекателни условия и територии за инвестиции в преработващата промишленост, търговията, туризма и услугите.Определяне на зони за стопанска инициатива с цел стимулиране на инвестиционната активнаст.

Цел 3: Създаване на териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление на общинската собственост.
Мерки:
3.1. Анализ на потребностите от Подробни устройствени планове на територията на града и населените места в общината.
3.2. Изработване на проекти за изменение на ПУП и кадастрална карта за общинските имоти.
3.3. Участие гражданите в процеса на разработване на плановете, програми за управление на общинската собственост и при вземане на значими за общността решения.
3.4.Създаване на предпоставки за устойчиво развитие чрез повишаване на енергийната ефективност на публични и жилищни сгради, участие в националната програма за саниране на многофамилни жилищни сгради и програми по ОПРР.

Цел 4: Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския и остатъчния поземлен и горски фонд
Мерки:
4.1.Предоставяне под наем на обработваеми земеделски земи в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние и развитие на земеделско производство.

4.2.Предоставяне под наем на мери,пасища и ливади на животновъди с регистрирани животновъдни обекти в съответствие с новите изисквания на ЗСПЗЗ.

4.3. Добив на дървесина за местното население и за заведенията на общинска бюджетна издръжка.
4.4. Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем и аренда за земеделска земя – общинска собственост.
4.5.Отпочване на процедури по придобиване на общинските гори.

VI. ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

Управлението на общинската собственост включва в себе си използване, поддръжка, ремонт, опазване на общинската собственост и разпореждане с нея.
Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост:
- Законосъобразност: Общинският съвет и Кметът на общината действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона.
- Защита на обществения интерес: При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на обществения интерес. Имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.
- Публичност: При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.
– Целесъобразност: Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.
-Конкурентен подбор 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.
Етапи на управлението на общинската собственост като процес:
- 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.
- 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 предпоставя 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;
☐ управление на общинската собственост.
Управлението на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване

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.

VII. ПРИОРИТЕТИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

1. Отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на жителите на община Разлог. Активно използване на европейските фондове.Привличане на външни средства по програми на европейските фондове и пряко финансиране от

републиканския бюджет. Работа по Програмата за развитие на селските райони, Трансгранично сътрудничество, Конкуретноспособност, Оперативна програма околна среда, Оперативна програма регионално развитие, Оперативна програма административен капацитет.

2. Увеличаване на общинската собственост чрез придобиване на нова собственост.

3. Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.Създаване на благоприятни условия за развитие и стимулиране на бизнеса.Изработване на ефективна стратегия за привличане на инвеститори и развиване на производства.Създаване на картов материал на общинските имоти и търсене на инвеститори, чрез гъвкава рекламна и инвестиционна политика.

4.Постигане на нов стандарт на градската среда.Създаване на туристически продукти, утвърждаване и реклама на общината като туристическа дестинация.Изграждане на нови туристически обекти.Благоустрояване на зелените площи, площадните и междублокови пространства, парковете

5.Изграждане на модерни детски площадки в населените места. Изработване на Наредба за прилежащите площи към сгради в режим на етажна собстнвеност, Наредба за изграждане и опазване на зелените системи на територията на общината, Публичен регистър на зелените площи.

6.Развитие и модернизация на инженеро-техническата и транспортна инфраструктура. Изграждане на инфраструктурата в индустриалните зони с цел подобряване на бизнес средата.Разширение на тези зони. Доизграждане и подобряване инфраструктурата на градската среда.Изграждане и поддържане на материалната база за спорт и свободно време.

7.Интеграция на лица и групи в неравностойно социално положение

8.По нататъшно подобряване на училищната среда

9.Усъвършенстване на базата за спорт и младежките дейности.

10.Развитие на земеделското производство. Обособяване на терени за трайни насаждения, овощни градини, етерично маслени култури, билки и др.Обособяване на терени за животновъдни ферми.Обособяване на пасищни комплекси.

11. Откриване на процедури по промяна предназначението на земеделски земи на граница с урбанизираните територии и промяна на регулационните граници на населените места на територията на общината, като по този начин се увеличат свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;

12.Използване на ресурса на минералните води-изключително държавна собственост, предадени на Общината за ползване (находище „Гулийна Баня”, с.Баня и „Света Варвара”, с. Елешница), както и минералната вода-общинска собственост(Златарица, с. Елешница и „Ръждавец”, с. Бачево). Проекти за спа–

туризъм, оранжерийно производство, консервно производство, отоплителни проекти на сгради – публична общинска собственост и др.
13.Ефективно използване прийомите на Публично частното партньорство с цел задоволяване обществения интерес чрез концесиониране на общинската собственост и възможности за изграждане на нови обекти,а именно :

- Минералната вода –общинска собственост-м. «Златарица,с. Елешница;минералната вода,м. «Ръждавец «,Разлог, с.Бачево.
- Минерална вода – изключително държавна собственост, предадена на общината за ползване-Находище «Гулийна баня», с Баня и находище «Света Варвара», с. Елешница
- Минерален плаж –с. Баня;- отдаден на концесия.
- Минералната баня «Света Варвара», с. Елешница- отдадена на концесия.
- Спортни имоти – стадиони, спортни площадки футболни терени, детски площадки .

14.Цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване.
15.Въвеждане на ред в строителството, опазване на зелените площи, изчистване на парковите територии от нехарактерни обекти и несвойствени дейности
16. Осигуряване на необходимия финансов ресурс и окончателно приключване с процедурата по възлагане, изработване и приемане на ПУП за територии на общината, в които са разположени общински имоти и такива свързани с проекти по европейските програми.
17. Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.Създаване на електронни регистри, изискващи се от ЗОС.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието й е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидиране или разпореждане с не подлежащ 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.
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 от приходи на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна,

като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. 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, туризъм и повишаване на сигурността.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на 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. Настоящата стратегия е приета с Решение № 10 по Протокол № 1 от 25.01.2024 год. на Общински съвет – Разлог.