С Т Р А Т Е Г И Я

НА

ОБЩИНА ТРЪН

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО

НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА МАНДАТ

2023 – 2027 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 на Закона за общинска собственост и определя политиката за развитие на общинската собственост на община Трън. Стратегията за управление на общинската собственост е мандатна. Времевият хоризонт на настоящата Стратегия за управление на общинската собственост обхваща периода 2023 – 2027 г. и е базирана на постигнатите резултати от Стратегията за управлението за предходния мандат

Предмет на стратегията е определянето на цели и приоритети, осигуряващи подобряване на процеса на управление и взимане на решения, относно общинската собственост, публичност на дейността и създаване условия за повишаване на ефективността на управлението в интерес на гражданите на общината.

2. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Правният статут на общинската собственост е заложен в основния закон на страната - Конституцията на Република България (1991г.), която го регламентира и разделя общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постановява режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон - Закона за общинската собственост /приет 1996 г/, който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество. Основните закони, имащи отношение към режима на обектите, общинска собственост са :

- Конституция на Република България;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за държавната собственост
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за публично-частното партньорство;
- Закон за собствеността;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за арендата в земеделието;
- Закон за горите;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговски закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за публичните финанси;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

II. 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 Трън при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, общинската собственост са:

1.1. Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината, кметът на кметство и кметските наместници 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.

1.2.Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите /общинският съвет, кметът на общината, кметът на кметство и кметските наместници/ 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.

1.3. 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.

2.4. Публичност

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

2.5. Състезателност при разпореждането.

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

2.6. Плановост

Управлението на общинските имоти се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от Общински съвет Трън, по предложение на кмета на общината.

2.7. Отчетност и вътрешен контрол

Ежегодно до 31 Януари кметът на общината представя пред Общинския съвет отчет за изпълнението на Програмата за управление и разпореждане с общинската собственост за предходната година.

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 – находище на минерална вода с. Банкя, 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 - икономическо 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: Подобряване състоянието на имотите и вещите, общинска собственост, 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 между общинско и между регионалното сътрудничество.

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

2.2. ПРИОРИТЕТИ :

Приоритет 1: Подобряване на състоянието, благоустрояване, модернизация на общинските обектите и инфраструктурата, особено пътищата, улиците в населените места, водопроводната и канализационна мрежи, и екологичната обстановка.

Приоритет 2 : 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 3: Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост, активни действия за придобиване на нови имоти с местно значение от държавата.

Приоритет 4: Привличане на финансови средства по европейски програми, необходими за модернизация и изграждане на нови обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата,

образованието, здравеопазването, социалните дейности, спорта и екологията.

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.

III. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1.ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ И НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

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

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	18
2.	Застроени нежилищни имоти	34
3.	Детски градини и ясли	1
4.	Училища	1
5.	Здравни заведения	1
6.	Културни институции	3
7.	Читалища	1
8.	Спортни имоти	5
9.	Жилищни имоти	9
10.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	7581
11.	Находище на минерална вода “Трънска Банкя”	1
12.	Басейн с. Банкя	1
	Общо:	**7656**

Забележка: В застроени нежилищни имоти са включени хижа „Руй“ и хижа „Ерма“, за които към момента има подписани договори за наем.

В посочената таблица не са отразени съставени актове за общинска собственост за елементи на техническата инфраструктура – уширение на ел. мрежи, уширение на водопроводни мрежи, актове за площадни и улични пространства, гробищните паркове и др., както и отписаните имоти, с които са извършени разпоредителни сделки.

В общински имот, представляващ част от втория етаж на сграда, намираща се в гр. Трън, ул. „Мосаловска“ 2 е настанена териториална структура на държавна институция - Агенция по заетостта, Дирекция “Бюро по труда” – Перник, филиал Трън.

С Решения № 114 /10.11.2016г. на ОбС Трън е предоставено безвъзмездно право на управление и отстъпено право на строеж на Министерство на здравеопазването, Център за спешна медицинска помощ-Перник, Филиал за спешна медицинска помощ град Трън върху част от недвижим имот –публична общинска собственост, намиращ се в гр. Трън, УПИ IV – За болница, кв.13 “а” по рег. план на гр. Трън /бившата болница/.

Предоставени са и две помещения под наем, ведно с оборудване за лаборатория с решение на общински съвет № 126/26.09.2019 г.- протокол № 9. Договорът изтича края на 2024 г. и предстои обявяване на нова тръжна процедура.

С решение № 10- протокол № 2 от 28.01.2016 г. е взето решение за предоставяне под наем на част от масивна триетажна сграда – публична общинска собственост, построена в УПИ I /първи/ - за социални дейности в кв.31 по плана на гр.Трън, с РЗП от 2128 кв.м., състояща се от: сутерен със ЗП от 605 кв.м.; първи етаж със ЗП от 638 кв.м., с предназначение – Център за настаняване от семеен тип на възрастни хора с физически увреждания; втори етаж със ЗП от 615 кв.м.; трети етаж /върху част от сградата/ със ЗП от 270 кв.м.

С Решение № 72/23.07.2020 год. Общински съвет Трън предостави под наем чрез публичен търг на „Митов 777“ ЕООД плувен басейн със ЗП от 90 кв.м. находящ се в УПИ VI-29 в кв. 4 с площ от 419 кв.м. по рег. план на с. Банкя.

С Решение № 42/30.03.2023 год. Общински съвет Трън предостави под наем на „А1 Тауърс България“ ЕООД 30 кв.м. от площта на покривното пространство на триетажна сграда с идентификатор №73273.550.324.1, находяща се в гр. Трън, ул. Георги Димитров №1, за инсталиране на съоражения и оборудване, с цел подобряване телекомуникационната дейност.

С Решение № 11/25.01.2023 год. Общински съвет Трън предостави за безвъзмездно ползване на Областна дирекция “Земеделие“ Перник – част от недвижим имот, с площ от 70 кв.м., находяш се на първи етаж от триетажна масивна сграда, с идентификатор №73273.550.969.1 на ул. „Ал. Стамболийски“ №27, за административните нужди на Общинска служба по земеделие гр. Трън.

В сградата на бившата гимназия в гр. Трън на първия етаж се помещават ОП „Трънска гора“ и Домашния социален патронаж, на вторият етаж се намира Центъра за обществена подкрепа. Също така на вторият етаж се помещава учрежденския архив на община Трън. Предоставено е и помещение за склад на гражданска защита.

Третият етаж е предоставен на Център за ранна интервенция на увреждaнията, създаден по проект „Щастливо детство чрез услуги за ранно детско развитие“.

Община Трън няма отдадени под наем помещения на политически партии и синдикални организации.

Към 31.12.2023г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти, включително и земеделски земи са **259,** разпределени по предназначение съгласно Таблица № 2 :

Таблица № 2

№ по ред	**Предназначение**		**Брой договори**
1	2		3
1.	**Обекти за търговия, производство, услуги, офиси, гаражи и др.**		**17**
2.	**Клубни**	Политически партии	**-**

	помещения	Синдикални организации	**-**
3.	**Терени за поставяне на временни съоръжения**		**15**
4.	**Земеделски земи**		**227**
		Общо:	**259**

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

рискове и слаби страни	**политики и задачи**
лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддържане и опазване на собствеността	осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието и ремонтиране на имотите
риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и грешни решения при разпореждане	придобиване на нови имоти, чрез учредяване право на строеж и публично-частни партньорства
риск от безстопанственост и ограбване	максимално развитие потенциала на всеки имот, оптимизиране процеса на управление
наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване	широка публичност и прозрачност при разпоредителните сделки
ограниченията при разпореждане със съсобствени имоти	прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна
намаляване на приходите от отдаване под наем	повишаване на икономическата активност в населените места

2.ВОДИ И ВОДНИ ОБЕКТИ

Към 31.12.2023г. Община Трън няма сключени договори за концесии.

С Решение № 98 от Протокол №6 от 26.06.2014 г., е открита процедура за предоставяне на концесия за добив на минерална вода от находище „Трънска Банкя, разкрита чрез каптиран естествен извор „Трънска Банкя“ – публична общинска собственост. Проведена е процедура по Закона за концесиите. С Решение №127 от 01.11.2018 г. на ОбС Трън е определен концесионер. Посоченото решение е обжалвано и към момента съдебното дело не е приключило.

Концесионирането като метод за управление на общинската собственост предлага следните възможности:

- Прехвърляне на дейности от обществен интерес в обществения и частния сектор, като чрез концесията се прехвърлят на концесионера правомощия за изпълняване на определена публична власт при ред и условия, определени от концедента ;

-Концесионерът поема изграждането/управлението на обекта на концесията, изцяло за своя сметка и на свой риск. Освен това в повечето случаи стои и възможността всички разходи, които надхвърлят договорените компенсации (аварийни и др. разходи, породени от рискови фактори) да остават за сметка на концесионера.

3.ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2023 г. жилищният фонд на Община Трън се състои от 2 апартамента, 5 къщи и 2 общежития.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Общинските жилища в по-голямата си част са построени преди повече от 35 години. Община Трън не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички молби за настаняване по реда на Наредбата за общинските жилища и Закона за общинската собственост.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблици № 3:

Таблица № 3

№ по ред	Жилищни райони	апартаменти	къщи	бунгала	общежитие	броя
1.	Трън централна част	0				0
2.	Трън - Мурговица	2				2
3.	Трън – ул. 9-ти септември		2			2
4.	Трън, мах. Китка		1			1
5.	Трън, м. Кошарите		2			2
7.	Трън				2	2
Всичко:		**2**	**5**		**2**	**9**

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните

рискове и слаби страни	**политики и задачи**
значителна част от общинския жилищен фонд е остарял;	продажба на амортизирани жилища; широка публичност и прозрачност при разпоредителните сделки
недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;	увеличаване на общинската собственост чрез строителство на нови общински жилищни сгради или учредяване право на строеж
значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;	възможност за актуализация на наемната цена

4.ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Съгласно разпоредбата на чл.19 ал. 2 от ЗСПЗЗ общината получи с протоколно решение от 21.07.2008год. по чл. 45в, ал. 5 от ППЗСПЗЗ право на собственост върху земеделски земи в размер на 113016 дка.

Промените в режима на земите от общинския поземлен фонд, свързани с отмяната на алинеи 4,5,7-12 в чл.19 (бр.62/2010г.) предоставиха възможността общината да се разпорежда със земеделските имоти, а също така и задължението и да предоставя целево земи от общинския поземлен фонд , възпроизведено в §27, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ,.

Общинските земеделски земи представляват сериозен ресурс, който трябва в по - голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на общината. Чрез умело съчетаване на различните способи, общинския поземлен фонд може съществено да допринесе за увеличаване на собствените приходи. Бъдещата политика следва да е в посока за предоставяне за дългосрочно управление на собствените й земеделски земи чрез договори за наем или аренда. Това ще даде сигурност на земеделските производители с оглед ползване на земеделските земи за по-дълъг период и извършване на съответните инвестиции, подобряване на ефективността на тяхното стопанисване.

5.ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Горските територии, собственост на община Трън се управляват от Общинско предприятие „Трънска гора“, създадено с Решение № 132 от заседание, проведено на 17.12.2008г., на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.51, ал.3, чл.52 и чл.53 от ЗОС с предмет на дейност: „Управление, ползване, възпроизводство и опазване на горите и земите от горските територии, общинска собственост”.

Всички Горскостопански мероприятия в тях, включително и обема на ползване на дървесина се извършват въз основа на изготвен и утвърден със Заповед РД-05-442 / 18.08.2023г. на Директора на РДГ-Кюстендил ГОРСКОСТОПАНСКИ ПЛАН на ОП „Трънска гора”, както и съгласно приетият от Общински съвет Годишен план за ползване, съгласно чл. 7 от Наредбата за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии - държавна и общинска собственост и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти за всяка календарна година.

След проведената инвентаризация и извършено планиране на всички гори и земи от горските територии през 2021г. са установени следните разпределения на площта на територията на Общината по вид собственост и предназначение на територията:

- Общински горски територии – 19 200,8 ха или 50.9 % от обща площ на горските територии, от която 17 212,7 ха е залесена, от които:
    - 18 115,3 ха по предназначение на територията са горски територии;
    - 1084,7 ха са земеделски територии
- Държавни горски територии – 13734 ха или 36,4 %;
- Горски територии, собственост на физически и юридически лица – 4806,1 ха или 12,7%;

От своя страна разпределението на дървопроизводителната площ на Общинските горски територии по функционални групи е следното:

- Гори и земи със стопански функции -6 677,6 ха или 37,0%
- Гори и земи със специални функции – 11 146,9ха или 61,5%, в т.ч.

- Защитени гори по НАТУРА 2000 – 11 119,9 ха или 51,7%
- Семепроизводствени насаждения – 3,1 ха
- Курортни гори – 16,6 ха или 0,1%
- ГФС – 1074,1 ха или 9,7 %;

- Защитни гори и земи – 290,8ха или 1,5%.

В структурата по видове гори по-голям дял заемат широколистните- 68% от площта, а иглолистните са 32%. Средната възраст на горите е 56г. Преобладават стръмните терени - 56% са между 21-30 градуса, изложенията са предимно сенчести -58 %, припечните са 42 %. Средна надморска височина е 950м. Преобладаваща скала е пясъчник, почвен тип-кафява горска преходна.

През последните години рязко се влоши здравословното състояние на иглолистните култури и насаждения на територията на Общината. Вследствие на масовото нападение на върхов корояд като цяло на територията на страната запасите от бял бор намаляха значително. Около 70% от белборовите култури и естествени насаждения бяха засегнати от разпространението на заразата от вредителя.

При управлението и стопанисването на Общинските горски територии се извършва комплексно планиране на всички горскостопански дейности, регулиран контрол и охрана на териториите като добър стопанин и с грижа и отговорност за бъдещото здравословно състояние на зеленото богатство на общината, както и с ясното съзнание за ролята и мястото на горите, не само като средство за добив на дървесина, но и като средообразуваща и екологосъобразна жизнена среда за хората.

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

1. Общински имоти, подлежащи на запазване, модернизация и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост (сградите на училище, детска градина, музеите, бившата гимназия и ДДЮ, административните сгради, кметствата, читалище, парковете и зелените площи, и други);
- имоти – частна общинска собственост, необходими за административно обслужване на населението;
- имоти – частна общинска собственост, необходими за осъществяване дейността на звената на общинска бюджетна издръжка, за общинските дейности и общинските предприятия;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

2.Общински имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

- имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти-публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнението на административните функции на общината и звената на бюджетна издръжка;
- имоти, частна общинска собственост, които поради стопанското си и/или търговското предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- общински земеделски земи, включително мери и пасища;

- имоти, частна общинска собственост, от които реализираната доходност чрез отдаване под наем в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били обект на разпоредителна сделка;

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

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнението на административните функциите на общината и към които няма интерес за отдаване под наем;
- 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 градоустройствена среда на общината;
- поземлени имоти (терени), отредени за производствени и/или търговски нужди;
- морално остарели имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им;
- остарели нежилищни имоти, поддръжката на които изисква повече финансови ресурс чрез отдаването им под наем.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Постигането на заложените цели е възможно чрез съвременно управление на общинската собственост, чрез прилагане на принципите за законосъобразност и прозрачност, което ще доведе до защита на обществения интерес и устойчивото развитие на община Трън.

Настоящата стратегия се приема на основание чл.8 ал.8 от Закона за общинската собственост.

По своята същност тя е отворен документ и може да търпи промени в целите и приоритетите.

Стратегията за управление на общинската собственост е приета с решение № 26/29.02.2024г. – Протокол №2 на Общински съвет Трън.