



ОБЩИНА ДРЯНОВО

**СТРАТЕГИЯ
ЗА
УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ**

**В ОБЩИНА ДРЯНОВО
ЗА ПЕРИОДА 2024 – 2027 г.**



**Приета с Решение №66 от Протокол №6/31.01.2024 г.
на Общински съвет – Дряново**

2024 година

1. ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост на община Дряново за мандата 2024 – 2027 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС и чл. 5, ал. 1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Дряново. Разработването на стратегията е продиктувано както от нормативните изисквания, така и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, 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 гражданите от общината.

2. ПРАВНА РАМКА

Конституцията на Република България от 1991 година за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост; възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обяви за юридически лица; предостави им правото да притежават своя собственост, да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечават 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 предизвикат по-широк интерес и съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

Общинската собственост, като ключов елемент на местното самоуправление, по същество се свързва с политиката на общината за целенасочено и устойчиво стратегическо развитие, за формиране на по-добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура.

Изготвянето на стратегия за развитие на общинската собственост е важно с оглед обслужването и обезпечаването на общинските дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, спорт, гробищни паркове.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост, като основните закони, имащи отношение към режима на обектите, общинска собственост са:

- Конституция на Република България;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- 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 лечебните заведения;
- 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 местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

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.

- Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество;
- Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища;
- Наредба за рекламната дейност на територията на община Дряново;
- Наредба за търговската дейност на територията на община Дряново;
- Наредба за преместваемите обекти на територията на община Дряново;
- Наредба за реда за учредяване и упражняване правата на община Дряново в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала;
- Наредба за управление и разпореждане с общински спортни имоти и съоръжения и финансово подпомагане дейността на спортните организации в община Дряново;
- Наредба за реда за управлението, стопанисването и ползването на горски територии – общинска 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.).

Общинската собственост е източник и на бюджетни приходи.

Съгласно чл. 8, ал. 1 от ЗОС придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под контрол на общинския съвет чрез приетите нормативни актове изискващи се от Закона за общинската собственост, които се актуализират в съответствие с измененията в законодателството, както и с целите, залегнали в други стратегически документи.

3. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Имоти - общинска 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.

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост, имотите на общините се делят на публична и частна.

Имотите - публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват дейността на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет;
- имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- имоти с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно - защитна системи в частта, обслужваща територията на общината;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- гробищни паркове;
- общински гори, пасища и мери.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища и гаражи;
- общински земеделски земи.

Частна общинска собственост са всички останали движими и недвижими вещи, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите с характер на публична общинска собственост.

За общинските имоти в Община Дряново се съставят актове за общинска собственост по образец, утвърден от Министъра на регионалното развитие и благоустройство и министъра на правосъдието. За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

Въз основа на съставените АОС е създаден регистър на публичната и частната общинска собственост, както и електронен регистър на общинската собственост.

4. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата Стратегия за управление на общинска собственост обхваща периода 2024 – 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.

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

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.

5. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА

5.1. Стратегическа цели: 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 - икономическо развитие на общината.

Стратегическа 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.

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

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

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

Стратегическа 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.

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

5.2 ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ:

Цялостната дейност на общинските администрации по управление и разпореждане с общинската собственост се извършва на основата на спазването на следните основополагащи принципи:

1. Законосъобразност на вземаните решения по отношение на управлението и разпореждането с имоти.

Общински съвет взема Решения, а Кметът на община Дряново издава Заповеди съобразно установените си правомощията, законите и подзаконовите нормативни актове. Необходимо е всички решения свързани с придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост да се приемат след внимателен и детайлен анализ.

2. Публичност и прозрачност.

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

3. Икономическа и социална целесъобразност на управлението и разпореждането с общинската собственост.

Със спазването на тези принципи при приемането на управленски решения от страна на органите на местното самоуправление, следва да бъдат постигнати както целите, заложи в съотносимия и приложим за постановяването им нормативен акт (закон или подзакон), така и най-важната цел, следвана от всеки Общински съвет и Кмет на община – управление на общинската собственост в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

4. Приоритет на обществения интерес при реализиране действията на управление и осъществяване разпоредителни сделки с общински имоти.

На общинската собственост следва да се гледа както на средство така и на инструмент за постигане на цели от обществен интерес. От гледна точка на изискванията на този принцип решенията в разглежданата област следва да се вземат при отчитане на цялостния обществен интерес, без да се влияят от външни и групови интереси.

5. Съобразяване със същността и функциите на двата вида общинска собственост – публична и частна.

В процеса на спазване на този принцип, при изгубване на характерните за съответния вид собственост изисквания и предпоставки за нейното реално предназначение, своевременно да се предлагат решения за преобразуване от един вид собственост в друг, с цел постигане на максимален ефект от нейното използване.

6. Състезателност при разпореждането с имотите и вещите – частна общинска собственост.

Спазвайки този принцип, всички действия осъществявани от страна на Общински съвет и общинската администрация, трябва да бъдат предприемани по начин, осигуряващ възможност на възможно най-широк кръг лица, да участват при равни условия в организираните от общината процедури за управление и/или разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост.

7. Възмездност на ползването на общинската собственост.

При този критерий, целта е обектите общинска собственост да бъдат надежден приходоизточник и генерират приходи за увеличаване на общинския бюджет. Като резултат от спазването на този принцип е стремежът на общините да увеличават настойчивостта си при събирането на наемите и таксите от ползването на общинско имущество, както и контрола, по отношение на нерегламентирано ползване на такова имущество.

8. Принцип на социална съпричастност.

Спазването на принципа изисква от общините да съдействат за подпомагане на юридически лица с нестопанска цел, извършващи дейности от обществена полза и граждански организации чрез предоставяне на право да ползват обекти общинска собственост при условия описани в общинската Наредба.

Прилагането на горната съвкупност от принципи е базова предпоставка за прозрачност и публичност при управлението на имотите – публична общинска собственост и управлението и разпореждането с имоти частна общинска собственост.

5.3. 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 и изграждане на нови обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности, спорта и екологията.

Приоритет 3: Подобряване на състоянието, благоустрояване, модернизация на инфраструктурата – общински пътища, улиците в населените места, водопроводната и канализационна мрежи.

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.

6. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Общинската собственост е един от най-важните ресурси, притежавани от Общината, даващ възможност за реализиране на нейната социално-икономическа политика. Същата представлява поредица от активи, чиято природа, стойност и количество, следва да бъдат определени от стратегическите решения, свързани с развитието на общината.

След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др. Продължава работата по деактуване и актуване на незастроените имоти.

Към 01.01.2024 г., съгласно главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в община Дряново има съставени 3560 актове за общинска собственост.

За всеки съставен акт за общинска собственост е създадено досие, съдържащо документи удостоверяващи правото на собственост на общината, както и документи удостоверяващи промяната в собствеността и ползването на имота, съгласно изискванията на Наредба №8/17.12.2009 г. За утвърждаване на образците на актовете за общинска собственост, на досие на имот - общинска собственост и на регистрите, предвидени в ЗОС и за определяне на реда за съставянето, воденето и съхраняването им - ДВ бр. 1/2010 г.

Всички издадени актове за общинска собственост, в съответствие с изискванията на ЗОС, се вписват в Службата по вписванията гр. Дряново. Копие от акта се изпраща на Службата по геодезия, картография и кадастър гр. Габрово и на Областния управител на област Габрово.

Актуваните имоти - частна общинска собственост са общински жилища, нежилищни имоти, общински нежилищни терени, общински поземлен фонд.

Броят на застроените и незастроени имоти и обектите, за които се съставят актове за общинска собственост е динамичен, поради редица причини - промени в подробните устройствени планове, одобрените кадастрални карти, сделките по разпореждане и придобиване на имоти, инвентаризация на собствеността. Във връзка с влезлите в сила кадастрални карти и в съответствие с изискванията на Закона за общинската собственост, се съставят нови актове за общинска собственост за имотите, с техните идентификатори. Активно се работи по съставяне на актове за общинска собственост за земеделски имоти - пасище, мери, ливади и ниви, въз основа на приключилото определяне на земите по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделски земи, които са станали общинска собственост по силата на закона. Броят на актовете за общинска собственост сам по себе си не дава пълна картина на размера на собствеността, тъй като за линейните мрежи на техническата инфраструктура, временни обекти и др., не се съставят актове за собственост, съгласно Закона за общинската собственост.

Предмет на настоящия анализ и очертаване на стратегическите цели за развитие са недвижимите жилищни и нежилищни имоти общинска собственост, които са на пряко управление и разпореждане на общинския съвет и кмета на общината и са предназначени за отдаване под наем и продажба, директно от общината.

6.1. Жилищни имоти.

Към месец декември 2024 година жилищния фонд на Община Дряново се състои от 20 общински жилища. Наемната цена се определя съгласно Наредба за определянето на наемни цени на общински жилища.

Ограниченият жилищен ресурс налага прецизиране на условията и реда за настаняване в общински жилища и разработване на една цялостна жилищна политика.

Общинския жилищен фонд е разпределен по видове с Решение №224 от Протокол №23/30.10.2020 г. на Общински съвет – Дряново, както следва:

- за настаняване на граждани – 18 апартамента;
- ведомствени жилища – 1 апартамент;
- резервни жилища – 1 апартамент;

**СПИСЪК НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА
ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ, ВЕДОМСТВЕНИ И РЕЗЕРВНИ,
КАКТО СЛЕДВА:**

ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ:

ж.к."Априлци" бл.3 вх.А ет.4 ап.14
ж.к."Априлци" бл.3 вх.Б ет.3 ап.11
ж.к."Априлци" бл.3 вх.Б ет.4 ап.15
ж.к."Априлци" бл.3 вх.Б ет.5 ап.19
ж.к."Априлци" бл.4 вх.Б ет.5 ап. 14
ж.к."Априлци" бл.6 ет.3 ап.7
ж.к."Априлци" бл.7 вх.Б ет.3 ап.7
ул."Шипка" №65 ет.І
ул."Шипка" №65 ет.ІІ
ул."Шипка" №121 ет.2 ап.5
ул."Шипка" №121 ет.3 ап.8
ул."М.Преображенски" №30 ап.7 ет.3
ул. "Ген. Н. Столетов" №24 ет.І
ул. "Ген. Н. Столетов" №24 ет.ІІ
ул."Гурко" №15 – 4 бр. жилища

ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА:

ул."Шипка" №121 ет.1 ап.2

РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА:

ул."Шипка" №125 вх.А ет.1 ап.2

Дейността по управлението на жилищния фонд се определя от решенията на комисията по чл. 8 от Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и продажба на общински жилища.

Общинските жилища са стари и амортизирани. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката им.

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

Слаби страни и заплахи

- значителен процент остарял сграден фонд; Наличните общински жилища са физически и морално износени.
- недостиг на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;
- общинските жилища са недостатъчни, за да осигурят поне частично

задоволяване на потребностите на крайно нуждаещите се и социално слабите граждани, което налага ускорено придобиване от общината чрез различни практики (ново строителство, замяна на общински имоти, отстъпване право на строеж, срещу определен брой жилища) на нови социални жилища.

Силни страни и възможности

- Един от възможните начини е учредяване на право на строеж за построяване на жилищни кооперации срещу имотно обезщетение на Община Дряново, съгласно чл.37, ал. 2 от ЗОС;
- За осъществяване на жилищната политика ще се търсят начини за реализиране на проекти по оперативните програми на ЕС за изграждане на социални жилища;
- Възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.
- Отделяне на капиталови разходи от общинския бюджет за ремонт на общинските жилища
- Увеличаване срока за отдаване под наем и поставяне на условия ремонтите да се извършват от наемателите

6.2. Общински нежилищни имоти и терени.

Трудности в процеса на управление и разпореждане с незастроените поземлени имоти създава не приключилият процес по идентификация на собствеността. За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за актуване са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

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.

Незастроените терени в урбанизираните територии са предимно с комплексно жилищно, обществено предназначение и озеленяване. Улици, площи, общински пътища и др. обществени територии се поддържат от общината и се ползват по предназначение. Терени и паркинги се отдават за лични нужди, търговска дейност, реклами, временно ползване за разполагане на строителни материали, преместваеми съоръжения и др., съгласно общинската нормативна уредба.

Голяма част от земята, която е общинска собственост представлява жилищни комплекси и е застроена с жилищни или други сгради с отстъпено право на строеж, които не са общинска собственост, или са обременени с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал. Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи планове за регулация. Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж.

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. Част от поземлените имоти са с неуредени регулационни отношения, 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.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Силни страни и възможности

- Максимално развитие потенциала на всеки имот;
- Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- Оптимизиране процеса на управление;
- Обединяване на съседни общински имоти;
- Търсене на инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и осигуряване на нови инвестиции и работни места.
- реализиране на проекти върху незастроени терени чрез учредяване право на строеж срещу реализиране на ново строителство, с оглед придобиване на построенния обект или част от него в собственост на общината.

Слаби страни и заплахи

- Значителен брой непълноти и грешки в кадастралната карта и кадастралните регистри;
- Недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс;
- Риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване на полезни за местната общност инициативи;
- Неприключен и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;

6.3. Нежилищни имоти за отдаване под наем.

Община Дряново разполага със застроени нежилищни имоти, които задоволяват функциите по предоставяне на публични услуги, както и се предоставят под наем с цел получаване на приходи. Способите за управление включват отдаване под наем, учредено право на ползване, договор за безвъзмездно право на ползване.

Към настоящия момент действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти частна общинска собственост са разпределени по предназначение.

№	Предназначение на имота	Отдаден под наем бр. договори/ разрешителни
1.	Отдадени под наем помещения /за търговия, услуги, офиси, производствена дейност/	8
2.	Язовири	4
3.	Площи за разполагане на рекламни елементи	4
4.	Помещения за партии и организации	2
5.	Общински площи за разполагане на преместваеми обекти за търговия /павилиони/	30
6.	Жилища отдадени под наем	17
7.	Лавки в училища	1
8.	Лекари и други дейности, подпомагащи здравето обслужване на населението	15

В общински имоти са настанени общинските структури на държавни институции - Център за спешна медицинска помощ – Габрово, Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане - София, Областна дирекция по безопасност на храните - Габрово, ОБС – БЧК, Областна дирекция „Земеделие“ гр. Габрово, Министерство на вътрешните работи гр. София, Районна здравноосигурителна каса – Габрово, Главна дирекция „Изпълнение на наказанията“, които по закон не заплащат наеми.

За сградите общинска собственост, в това число училищни сгради, детски градини, читалища, административни сгради, сгради в сферата на здравеопазването, музеи и др. са съставени актове за общинска собственост. В училищата, детските градини, читалищата и кметствата през годините са извършвани ремонти, с оглед осигуряване на нормални условия за работа на служителите и обслужване на гражданите, както и изпълнение на целите по повишаване на енергийната ефективност.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Силни страни и възможности

- Наличие на общински обекти задоволяващи образователни, социални и здравни потребности на населението;
- Възможност за увеличаване на сградния фонд чрез процедури за учредяване право на строеж, надстрояване или пристрояване върху общински имоти, срещу придобиване на собственост в новоизградените или други сгради;
- Оптимизиране процеса на управление;
- Прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- Осигуряване на средства от европейските фондове, финансови инструменти и национални планове за подобряване състоянието на имотите;
- Смяна на предназначението на сгради и части от сгради общинска собственост по целесъобразност;
- широка публичност и прозрачност при разпоредителните сделки;
- Подобряване на административния капацитет на администрацията

Слаби страни и заплахи

- Лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства или липса на възвръщаемост на средствата за поддръжката и опазването им;
- Наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- Намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- Недостиг на сгради и терени за производствени помещения и складове;

7. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Общинския поземлен фонд включва земи възстановени на общината по Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/, земи включени в плана по §4 от ЗСПЗЗ и земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ безвъзмездно предадени в собственост земеделски земи, определени с протокол на комисията по чл. 19, ал. 2 ЗСПЗЗ.

Земите от общинския поземлен фонд се управляват в съответствие с изискванията на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Земите от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда на физически и юридически лица.

Земеделската земя - общинска собственост по землища и размер на отделните имоти и начин на трайно ползване по КК има следната структура:

№ по ред	землище	Общо: /дка./	Ниви /дка./	Мери и пасища /дка./
1	Дряново	3280.042	1105,494	2174,548
2	Длъгня	690	461,558	228,442
3	Туркинча	396	191,419	204,581
4	Чуково	1834	982,585	851,415
5	Скалско	486	65,627	420,373
6	Денчевци	1445	313,009	1131,991
7	Косарка	670	255,224	414,776
8	Караиванца	499	132,181	366,819
9	Игнатовци	1899.906	598,797	1301,109
10	Геша	190	23,308	166,692
11	Зая	165	83,632	81,368
12	Керека	1476	154,003	1321,997
13	Каломен	1777	100,213	1676,787
14	Ганчовец	2444	289,382	2154,618
15	Гостилица	3983	1308,665	2674,335
16	Радовци	1290	81,222	1208,778
17	Царева ливада	6177	2256,677	3920,323
18	Славейково	2097	216,889	1880,111
19	Янтра	1731	777,984	953,016
	Всичко :	32529,948	9414,921	23132,079

Общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за мемеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници земите стават общинска собственост. Определянето на тези имоти се извършва от комисия, назначена от директора на областната дирекция „Земеделие“.

С Приемо-предавателен протокол Общинска служба по земеделие - гр. Дряново е предала на Община Дряново имоти по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ на територията на община Дряново, определени с Протоколно решение №3/17.11.2008 год. за 19 броя землища, както следва: Дряново, Длъгня, Туркинча, Чуково, Скалско, Денчевци, Косарка, Караиванца, Игнатовци, Геша, Зая, Керека, Каломен, Ганчовец, Гостилица, Радовци, Царева Ливада, Славейково и Янтра.

Към общинския поземлен фонд по реда на чл. 19 ЗСПЗЗ безвъзмездно са предадени в собственост земеделски земи, определени с протокол на комисията по чл. 19, ал. 2 ЗСПЗЗ, които:

- не са били заявени за възстановяване от собствениците им;
- са с признато право на възстановяване с решение по чл. 18ж, ал. 1 от ПП ЗСПЗЗ или със съдебно решение, но чиито граници не са били установени на терена.

Собствеността на общината върху мерите и пасищата е публична и може да се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата по реда на ЗОС, по изключение при описаните в ЗСПЗЗ случаи.

Съгласно чл. 37о от ЗСПЗЗ, Общински съвет ежегодно приема с решение - размера и местоположението на мерите, пасищата и ливадите за общо и за индивидуално ползване, задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите, пасищата и ливадите, годишен план за паша и карта за ползване на мерите пасищата и ливадите по физически блокове. Списък на имотите за индивидуално ползване с категории се обявява в общините и кметствата и се публикува на интернет страницата на общината в срок до 1 март. Пасищата, мерите и ливадите се разпределят между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни, в зависимост от притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери и ливади.

За останалите пасища, мери и ливади се провеждат търгове за отдаване под наем на собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на Българска агенция по безопасност на храните (БАБХ) и търгове на които се допускат лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние, по ред, определен в правилника за прилагане на закона.

Отдаването под наем на пасища мери и ливади, плащането на бели петна и полски пътища генерират постоянен доход в бюджета на общината.

За предоставяне под наем на имотите - проектираните в плана за земеразделяне полски пътища и отразените в плана за земеразделяне, както и напоителни канали, които не функционират, попадащи в масиви за ползване на съответния ползвател, по искане на директора на областната дирекция "Земеделие" Общинският съвет приема решение за предоставяне под наем.

В едномесечен срок от издаване на заповедта ползвателите внасят по банкова сметка на общината сумата за определените за ползване полски пътища и сключват договори за съответната стопанска година с кмета на общината.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Силни страни и възможности

- Актуване на нови имоти;
- Оптимизиране процеса на управление, максимално развитие потенциала на всеки имот;
- Залесяване на необработваеми и слабопродуктивни общински земи;
- Възможност за комасация на земеделски земи;

- Търсене на инвестиционен интерес към земеделски земи в общината;
- Възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Слаби страни и заплахи

- Неприключен процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- Законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи;
- Необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- Голям брой маломерни имоти;
- Наличие на изоставени обработваеми земеделски земи и трайни насаждения;
- Бавни процедури за промяна на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди, дължащи се на нормативната уредба.
- Риск от злоупотреба със собствеността, при изсичане на самозалесилите се земеделски земи

8. ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ

В съответствие с изискванията на Закона за горите е изготвен през 2019 г. нов Лесоустройствен проект на горите, собственост на община Дряново, по който до 2029 г. включително ще се изпълняват дейностите в общинските горски територии.

Площта, възстановена по ЗГ за община Дряново е 766.900 дка или 76.9 ха. Останалите гори са възстановени по ЗСПЗЗ като селскостопански територии, /част от тях са общинска публична собственост/, но в действителност са гори.

Общата площ на горите, собственост на община Дряново е 845.3 ха, пръснати във всички землища, като по- компактни блокове се образуват в землищата на гр. Дряново-352.600 дка, с. Чуково- 399.999 дка и с. Гостилица – 14.00 дка.

По вид на собственост горските територии се разпределят както следва:

№	Собственост	Площ - ха	%
1	Общинска - ГФ	228.8	27.1
2	Общинска - ЗСПЗЗ	616.5	72.9
	Общо:	845.3	100.0

Най - голяма е площта на нискостеблените гори 377.1 ха от заеманата площ, следват издънковите за превръщане – 399.2 ха; широколистни високостеблени – 47.2 ха и иглолистни – 21.3 ха.

Горските култури са с площ 20.3 ха или 2,4 % от залесената площ, а останалите 97.6% са естествени насаждения /издънкови и семенни/.

Съобразно функциите на горите, площта на общинските горски територии се разпределя както следва:

Функционални групи	Площ - ха	%
гори и земи с основно дървопроизводителни и средообразуващи функции	663.2	78.9
защитени и рекреационни гори и гори в защитени територии	215.9	21.1

Предвид малкия размер на притежаваните горски площи е необходимо също така да бъдат използвани резервите за залесяване на необработваемите земеделски земи и по този начин естествено увеличение в бъдеще на горските площи в Общината.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Силни страни и възможности

- Възможност за оптимизиране процеса на управление.
- Привличане на външни средства за развитие и обогатяване на горския фонд;
- Увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- Възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;

Слаби страни и заплахи

- Риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;
- риск от пожари в горските територии
- Недостатъчен административен ресурс за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд

9. 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 училищата, детските градини, музеите, здравните заведения, административните сгради, кметствата, читалищата, паркове, 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;
- 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, вкл. 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 функции 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;
- имоти, които са необитаеми, застрашени са от самосрутване или са вредни в санитарно-битово отношение;
- имоти, предназначени за строеж на обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;
- остарели нежилищни имоти, поддръжката на които изисква повече финансови ресурс, отколкото биха се реализирали чрез отдаването им под наем.

10. СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ НА ОБЩИНАТА

Съгласно Закона за общинската собственост общината може да осъществява стопанска дейност чрез търговски дружества с общинско участие в капитала, чрез граждански дружества по Закона за задълженията и договорите.

Община Дряново има акционерен дял в следните дружества: „В и К“ ООД – Габрово - 6%, „МБАЛ - Д-р Тота Венкова“ - АД Габрово - 0.80%, „Регионално депо за отпадъци – Севлиево“ ООД – Севлиево - 22%.

Общината може да осъществява самостоятелно стопанска дейност чрез общински предприятия, създадени по реда на същия закон.

С решение на Общински съвет – Дряново през 2017 г. е създадено Общинско предприятие „Чисто Дряново“.

11. НУЖДИ НА ОБЩИНА ДРЯНОВО ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

Важна част при управлението и стопанисването на имотите общинска собственост е възможността за придобиване на нови имоти във връзка градоустройствени или социални нужди. Способите за тяхното придобиване са при обстоятелствата посочени в чл. 54 от Закона за държавната собственост, чрез отчуждаване или закупуването им. Такива могат да бъдат имоти необходими за изграждане на обекти от първостепенно значение, за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение и други.

Способи за придобиване на нови имоти:

- ново строителство;
- отстъпване на право на строеж върху терени общинска собственост срещу обезщетение с части от новопостроената сграда;
- закупуване;
- безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;
- други способи позволени от закона.

11. ДЕЙНОСТИ ПО ПОДОБРЯВАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Основен въпрос, който стои при управлението на общинската собственост е да се направи анализ на алтернативата – „Продажба“, „Право на строеж“ или „Отдаване под наем“ на общинска собственост.

За решаването на този въпрос е нужно да се проучи пазара за недвижимите имоти, защото Общината е реален субект в него и от друга страна да се преценят нуждите на общината от тези свободни обекти - частна общинска собственост, както и възвращаемостта на разходите за поддържането им – капиталови разходи и консумативни разноси.

В тази връзка следва да се направи анализ на това, кои обекти не са отдавани под наем за по-голям период от време, не е проявяван интерес към тях от физически или юридически лица, не са в добро експлоатационно състояние, обременяват общинския бюджет и не носят приходи. Именно те трябва да се оценят и предложат за продажба.

За имотите, за които има траен интерес за отдаване под наем, следва да продължат да се отдават под наем, с оглед постъпването на не особено големи, но редовни приходи в общинския бюджет.

Анализът на състоянието на общинската собственост предполага реализирането на следните мерки и дейности:

11.1. Оптимизиране на управлението на незастроените терени:

- да се ускори процесът на идентификация и актуване на общинските терени;
- да се изследва потенциалът на всеки имот при определяне на метода за разпореждане;
- да се изследва потенциала на всеки терен, съобразно отреждането му по подробния устройствен план, като при необходимост се ползват услугите на консултантски фирми за изготвяне на анализи и оценки;
- да се учредява право на строеж срещу получаване в собственост на част от новопостроените обекти;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността между общината и ФЛ или ЮЛ чрез продажбата на частта на общината, когато общинската част е маломерна и не позволява обособяването на самостоятелен имот;

11.2. Оптимизация на управлението и развитието на застроените нежилищни имоти:

- да се изготви финансово - икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за ефективно управление или разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване на общината по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете, за подобряване състоянието, саниране и модернизация на сградите;
- отдаване под наем на помещенията в сгради общинска собственост;
- 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 разпореждане (напр. сградите на закритите училища и детски градини);
- да се обследват всички общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност, с цел подобряване на енергийните им характеристики и осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност;

11.3. Оптимизиране на управлението на земеделските земи:

- да се предприемат действия за ограничаване неправомерното ползване на общинските земи;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и да се отделят самозалесилите се;
- да се повиши административния капацитет за управление на поземления фонд.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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 ще е основа за приемане на Годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Дряново за периода 2024- 2027 г. е обсъдена и приета от Общинския съвет по предложение на Кмета на община Дряново с Решение №66 от 31.01.2024 г. на ОбС – Дряново.