

О Б Щ И Н А М Е З Д Р А

С Т Р А Т Е Г И Я

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ
НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА
2023 – 2027 г.**

ПРОЕКТ

ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Мездра за периода 2023-2027 г. е разработена в съответствие с изискванията на **чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост (ЗОС)**, след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост и постигнатата ефективност от управлението и разпореждането ѝ.

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

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

Разработването на Стратегията е продиктувано от изискванията на нормативната уредба, отнасящи се до общинската собственост, така също и от необходимостта за прецизиране дейността на Общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

Разработване на **годишни програми** за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост, съгласно **чл.8, ал.9 от ЗОС**, е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на Общината, което е свързано с разработването на проектите за бюджет на Общината за всяка година до периода на мандата на управление, както и при кандидатстването пред различни финансови институции по оперативни и международни програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите на Общината.

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

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

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

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ.

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

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

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
3. образованието;
4. здравеопазването;
5. културата;
6. благоустрояването и комуналните дейности;
7. социалните услуги;
8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
9. поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
10. развитието на спорта, отдиха и туризма.

От друга страна Общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост, което е регламентирано от нормативната уредба на Република България и от Наредбите, приети от общинския съвет.

Някои от основните нормативни актове, регламентиращи правото на общината на собственост и управлението на общинската собственост, са:

- Конституция на Република България;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местна администрация;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти;
- Закон за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по реда на ЗС, ЗТСУ, ЗБНМ, ЗПИНМ и др.;
- Закон за концесиите;
- Закон за собствеността;
- Закон за водите;
- Закон за горите;
- Закон за подземните богатства;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд;
- Закон за обезщетяване на собствениците на одържавени имоти;
- Закон за публичните финанси;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за културното наследство;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за лечебните заведения;
- Търговски закон и др.

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

- Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.
- Наредба за реда и условията за извършване на търговска дейност на територията на Община Мездра.
- Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.
- Наредба № 1 подържане и опазване на обществения ред на територията на територията на Община Мездра.
- Наредба за разполагане на преместваеми обекти за търговска, увеселителна, рекламно-информационна и друга обслужваща дейност на територията на Община Мездра.
- Наредба за реда за управление, разпореждане и ползване на спортни обекти – общинска собственост.

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

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

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

Прилагането на двата правни акта срещна трудности, свързани с разграничаване на собствеността, като съгласно изискванията на нормативната уредба, променяни няколкократно през годините, се изисква общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, по пътя на дълги и тромави процедури посредством механизма на отписване от актовете книги за държавна собственост на имоти предоставени на общината.

Всичко това сериозно забави процеса на установяване и обособяване на общинската собственост. Значителни затруднения възникнат и след отменяне на мораториума за придобиването по давност на имоти – частна общинска собственост с Решение № 3/24.02.2022 г. на Конституционния съд на Република България по конституционно дело №16/2016 г., защото задължава Общината да предприеме съответните действия за изземане на общински имоти от трети лица, които се владеят без правно основание.

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

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

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

Имотите, публична общинска собственост, са групирани в три категории:

- ◆ Имоти и вещи, определени със закон;
- ◆ Имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- ◆ Други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от Общинския съвет.
- ◆ Всички останали движими и недвижими вещи на Общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост (съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС).

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

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

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

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

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост, чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост, в обект - частна общинска собственост и обратно по ред, определен в ЗОС.

За имотите публична и частна общинска собственост се съставят актове за общинска собственост които се отразяват в съответни регистри. Регистрите са общодостъпни всяко физическо и юридическо лице може да иска справка по тях.

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

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

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

1. Обхват.

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2023 – 2027 година.

2. Предмет.

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

3. Структура на стратегията.

- **Основни цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;**
- **Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;**
- **Нужди на Общината от нови имоти и способности за тяхното придобиване;**

4. Методологичен подход при разработването.

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

► **Идентифициране на обема и специфичните характеристики на отделните видове собственост.**

► **Анализ на състоянието към момента, включително:**

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

► **Формулиране на обосновани политики и конкретно обвързани с целите задачи.**

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

A. Основни цели

1. Идентифициране на пълния обем общинска собственост.

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

Допълнително, на Общината бяха предоставени земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ.

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

2. Анализ на състоянието към момента, включително:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

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

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

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

6. Оптимизиране на общинската инфраструктура.

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

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

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

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

1. Законосъобразност.

Общинският съвет, Кметът на Общината и кметовете на кметства действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове.

Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда, предвиден в закона.

2. Приоритетност на 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.

3. Публичност.

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

4. Целесъобразност.

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази Стратегия принципи, цели и приоритети.

Същият принцип се спазва при управление и разпореждане с общинско имущество.

5. Състезателност при разпореждането.

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, по ред и начин определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и Закона за общинската собственост.

В. Приоритети.

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

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

- прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост;
- описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия;
- описание на имотите, които Общината има намерение да предложи за замяна в предвидените от закона случаи, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;
- описание на имотите, които Общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване;
- други данни, определени от Общинския съвет.

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

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

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

IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ. ИМОТИ ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ.

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

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Мездра към 31.12.2023 г. има съставени общо 4982 акта за общинска собственост.

Отписани, след извършване на разпоредителни действия и на друго основание са 406 акта.

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	113
2.	Застроени нежилищни имоти - сгради - части от сгради	134 107 27
3.	Детски градини и ясли	16
4.	Училища	17
5.	Детски комплекс	1
6.	Здравни служби и общинска поликлиника	10
7.	Културно-исторически обекти	1
8.	Читалища с предоставено право на управление	3
9.	Спортни имоти и спортни площадки	9
10.	Сгради на кметства	28
11.	Жилищни имоти	55
12.	Язовири	3
13.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	500
14.	Гори и земи от общинския горски фонд	11

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

През изминалите 27 години от влизането в сила ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдел „Общинска собственост“. Проучване и актуване на имотите се е извършвало след предоставяне на информация относно общинската собственост с ползвани данни от кадастралните карти (КК) и подробни устройствени планове (ПУП) на населените места на територията на общината. С оглед горесцитираното Решение № 3/24.02.2022г. на Конституционния съд на Република България по конституционно дело №16/2016 г. е необходимо ускоряването на процедурите по актуване на имотите частна общинска собственост и вписване на съставените за тях актове в Службата по вписванията към Районен съд гр. Мездра с цел защита и опазване на общинската собственост.

1.Незастроени терени.

Към края на 2023 г. в Община Мездра са съставени 113 акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти. Преобладаващият брой имоти са с площ до 1000 кв.м. На териториите на кметствата незастроените терени са в урбанизирани територии и с отреждане съгласно подробните устройствени планове (ПУП) за нискоетажно жилищно строителство.

Сериозни трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността и все още реституционни

претенции от страна на бивши собственици върху включени в строителните граници бивши земеделски земи.

Изработена е кадастралната карта на гр. Мездра и на всички населени места на общината. След влизането ѝ в сила се установи, че при отразяване на общинските имоти, за значителна част от тях има пропуски, неточности и грешки. Това налага непрекъснато възлагане изработване на проекти за изменения на поземлени имоти, сгради и самостоятелни обекти в сгради от правоспособни лица по смисъла на чл. 16, ал.1 от ЗКИР.

Влизането в сила на поправките в кадастралните карти изискват допълнителни процедури, ресурси и време, които забавят в известна степен уточняването на общинските имоти.

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

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ непрекъснато оптимизиране процеса на управление на незастроените терени; ■ увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти; ■ наличните терени са с добра перспектива за строителство; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ наличие на имоти в съсобственост с други лица. ■ наличие на имоти, обременени с комуникации, които ограничават възможностите за застрояване.
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ повишаване инвестиционния интерес към терени в Общината; ■ реализиране на приходи от интерес от възможността суперфициари да придобият право на собственост върху общински урегулирани имоти ■ реализиране на високи приходи от продажби и осигуряване на нови инвестиции; ■ максимално развитие на пазарния потенциал на всеки имот. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ удължаване във времето на процедурата по възстановяване на бивши земеделски земи, находящи се в регулация; ■ забавяне процеса на идентификация и актуване на общински имоти; ■ грешно нанесени имоти и пропуски в действащата кадастрална карта и кадастрални регистри; ■ повишаване изискванията на финансовите институции за предоставяне на кредити, като инвестиции в незастроени терени.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план (ОУП);
- да се осигури необходимия финансов ресурс и организация за окончателно приключване на процедурата по възлагане, изработване и приемане на подробни устройствени планове (ПУП) за територии на Общината, върху които са разположени общински имоти.
- да продължи предлагането за продажба на незастроени общински имоти с оглед осигуряване на приходи в общинския бюджет.
- да се предприемат действия за прекратяване съсобствеността между Общината и физически или юридически лица, чрез позволените от закона способности.

2. Застроени нежилищни имоти.

След влизане в сила на Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки.

Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

Към настоящия момент Община Мездра е собственик на 95 сгради и 23 части от сгради - частна общинска собственост /ЧОС/.

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

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване				
		Отдадени под наем бр.	Право на ползване бр.	За безвъзмездно ползване бр.	Свободни бр.	Общо бр.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сгради	-	-	2	-	2
2.	Части от сгради	6	-	3	-	9
3.	Гаражи	2	-	-	0	2
Общо:		8	-	5	0	13

В сградата на Община Мездра са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта и Общинска служба по земеделие, които по закон не заплащат наеми.

Към 31.12.2023 г. действащите договори за отдадени под наем обекти за търговия, производство, услуги, павилиони и терени за монтаж на временни обекти и лекарски кабинети са 176 бр., разпределени по предназначение съгласно таблица №3:

Таблица № 3

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	28
2.	Земеделски земи	118
3.	Лекарски кабинети	30
Общо:		176

Приходите за 2023 г. са 200 24,00 лв. от наеми на земя и 145080,00 лв. от наеми на имущество или общо са 345404,00 лв.

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

Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, ремонт на покриви, укрепване и др.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

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

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите;
- да се приеме методика за актуализация на наемните цени, които да се актуализират ежегодно, като се отчитат инфлационните процеси и наемните цени на свободния пазар;
- да се упражнява системен контрол върху събираемостта на приходите от наеми и се предприемат своевременни мерки спрямо некоректните наематели за събиране на дължимите суми по съдебен ред и прекратяване на сключените договори;

5. Жилищни имоти.

Към края на месец декември 2023 г. жилищният фонд на Община Мездра се състои от 56 бр. общински жилища представени в Таблица №4 и Таблица №5.

Таблица №4

Жилища под наем	За продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици	Ведомствени жилища	Резервни жилища	ОБЩ БРОЙ
44	0	8	4	56

Таблица №5

Жилищни райони	Едностаини броя	Дву-стайни броя	Три - стайни броя	Четири-стайни Броя	Всичко броя
Ул.“Сердика“ № 2	1	24	-	-	25
Ул.“Св. П.Евтимий“ № 12	-	2	-	-	2
Ул.“Св. П.Евтимий“ № 29А	-	-	2	-	2
Ул.“Св. П.Евтимий“ № 29Б	-	2	3	-	5
Ул.“Индустириална“		10		-	10
Ул.“Ал.Стамболийски“ № 72	2	-	-	1	3
Ул.“Дунав“№1,бл.Хемус	-	1	-	-	1
Ул.“Динко Петров“ № 10	-	-	-	1	1
Ул.“П.Яворов“ № 6		3	-	-	3
Ул.“Св. П.Евтимий“ № 8	1	-	-	-	1
Ул.“Св. П.Евтимий“ № 10	-	1	-		1
Ул.“Хр. Ботев“ № 2	1	-	-	-	1
Ул.“Хр.Ботев“ № 84	1	-	-	-	1
Всичко:	6	43	5	2	56

В общинските имоти са настанени общо 53 лица и семейства.

През 2023 г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 36552,00 лв.

С решение № 449 от Протокол № 41 от 27.12.2006 г. на Общински съвет Мездра е определена основна месечна наемна цена за застроена площ в размер на 1,00 лв/кв.м.

Оттогава наемната цена не е променяна поради това, че жилищата се обитават от лица и семейства, които отговарят на критерии, заложен в разпоредбите на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем в общински жилища на Общински Съвет гр.Мездра.

Има общински жилища, които са в сгради, етажна собственост между Общината и физически лица.

Това създава трудности при тяхното управление и поддръжка.

Къщите – общинска собственост, са придобити след отчуждаване на терени за изграждане на жилищно строителни кооперации и озеленяване това са къщите по улица „Индустириална“.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ продажба на общинските жилища на пазарни цени за осигуряване по-високи приходи в общинския бюджет; ■ поддръжане на ниски наемни цени с цел реализиране социалната функция на общината. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ значителен процент остарял сграден фонд; ■ недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции; ■ наличие на наематели в жилищни сгради, които не се запазват с действащия ПУП; ■ недостатъчен обем ново строителство;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ придобиване на нови жилищни имоти 	<ul style="list-style-type: none"> ■ нарастване на необходимите средства за

чрез отстъпване право на строеж в съсобствен имот срещу обезщетение с готови жилища. ■ развиване на публично-частно партньорство за ново строителство.	основен ремонт и опазване на собствеността; ■ прикриване на обстоятелства от страна на наематели, които са свързани с правото на наемане на общинско жилище;
---	---

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

■ проучване на възможностите за отреждане на имоти за изграждане на социални жилища в съответствие с промените в Закона за общинската собственост (ДВ бр.54/2008г.) с цел устройване на лица с установени жилищни нужди;

■ да се предприемат действия за прекратяване на наемните правоотношения с наематели на общински жилища, които не отговарят на нормативните изисквания за наемане на общинско жилище, както и с такива, които не изпълняват редовно задълженията си.

6. Земеделски земи

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г., съгласно баланса на територията на общината земеделските земи са както следва: общо - 107903,454 дка , от които 17162,049 дка са публична общинска собственост и 90741,405 - частна общинска собственост.

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

Задължението на общинските съвети да предоставят земи от общинския поземлен фонд за установяване на граници на земеделските имоти, за които има издадено решение за признаване на правото на възстановяване на собствеността във възстановими или съществуващи стари реални реални граници, изпълнение на съдебни решения, обезщетяване на собственици, чиято собственост не може да бъде възстановена не е ограничено със срок.

След измененията в Закона за подпомагане на земеделските производители в срок 5 години, считано от 23 декември 2020 г., земите по [чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи](#) се предоставят от общинските съвети само при условията на [§ 27, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи](#) (обн., ДВ, бр. 62 от 2010 г.; изм., бр. 61 от 2016 г.), както и за:

1. изпълнение на обекти от техническата инфраструктура, за изпълнение на дейности по предоставени права по [Закона за подземните богатства](#) и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване;

2. създаване на нови или разширяване на строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания) за изграждане на общински инфраструктурни обекти и при влязъл в сила общ устройствен план;

3. изпълнение на проекти за уедряване на земеделски земи за землищата на общината по [чл. 37е и 37з от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи](#);

4. инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции клас А по [Закона за насърчаване на инвестициите](#), когато това е заявено при сертифицирането на проекта;

5. енергийни обекти по смисъла на [§ 1, т. 23 от допълнителните разпоредби на Закона за енергетиката](#);

6. изграждане или разширяване на животновъдни обекти извън урбанизираните територии, когато същите са преместваеми обекти по смисъла на [Закона за устройство на територията](#) и са спазени изискванията на наредбата по [чл. 137, ал. 10 от Закона за ветеринарномедицинската дейност](#);

7. (нова - ДВ, бр. 23 от 2021 г., в сила от 01.09.2021 г.) инвестиционни проекти на дружества - стратегически обекти, които са от значение за националната сигурност

съгласно [приложението към чл. 1, ал. 1 от Постановление на Министерския съвет № 181 от 20 юли 2009 г. за определяне на стратегическите обекти и дейности, които са от значение за националната сигурност](#)

(2) Разпоредителните сделки със земите по ал. 1 могат да се извършват по решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците, когато:

1. (изм. - ДВ, бр. 23 от 2021 г., в сила от 01.09.2021 г.) в случаите по ал. 1, т. 2 и 7 това е предвидено с влязъл в сила общ устройствен план за съответната територия на общината;

2. в случаите по ал. 1, т. 4 и 5 са изчерпани земите от общинския поземлен фонд на територията на общината.

(3) За енергийни обекти по ал. 1, т. 5, когато не са изчерпани земите от общинския поземлен фонд, разпоредителни сделки със земите по ал. 1 могат да се извършват след решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците, и предоставяне на равностоен имот от общинския поземлен фонд по оценка, изготвена от независим оценител по реда на наредбата по [чл. 36, ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи](#).

(4) В срока по ал. 1 земите по [чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи](#) не могат да бъдат предмет на други разпоредителни сделки извън посочените в ал. 1.

(5) Лицата, на които са предоставени земи по ал. 1, т. 4, не могат да прехвърлят ползването или собствеността върху тях за срок от 10 години от предоставянето.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Мездра не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинска служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние. Съставянето на актовете за общинска собственост трябва да се предшества от изготвяне на скица и данъчна оценка. Тези дейности изискват значителен времеви и организационно-технически ресурс.

През стопанските 2020, 2021, 2022, 2023 година са провеждани търгове, за отдаване под наем на земеделски земи. По специален ред определен в ЗСПЗЗ са предоставени земи от ОПФ с начин на трайно ползване пасища, мери и ливади на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани, и в различни землища, за които по административен ред на основание чл.37в, ал.10 от ЗСПЗЗ се сключват едногодишни договори с ползвателите от споразуменията за ползване на масиви в съответното землище.

За развитие на земеделско производство по модерни технологии е необходимо да се определят подходящи имоти, които са в близост до населените места за:

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

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ актуване на нови имоти; ■ наличие на имоти с висок инвестиционен потенциал, нахо- дящи се в близост до урбанизирана територия; 	<ul style="list-style-type: none"> ■ голям брой маломерни имоти; ■ разпокъсана собственост;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ■ промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони; ■ субсидиране на селскостопанското производство, във връзка с участие в мерки по директни плащания по Общата селскостопанска политика на ЕС и увеличаване на възможността за реализиране на приходи 	<ul style="list-style-type: none"> ■ законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл19 от ЗСПЗЗ); ■ забавяне приключването на процеса на идентификация и актуване на общинските имоти;

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

- да продължи процеса по индентификация на собствеността,
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се усъвършенства административния капацитет на Община Мездра за управление на земеделските земи.

7. Гори в земеделски земи и земи в горски фонд.

Горският фонд на Община Мездра е 2 360 , 17 дка , от които 301, 301 дка са гори в земеделски земи. Най – компактни са земите в с. Типченица.

Разпределението на горския фонд по населени места е посочен в Таблица № 6

Таблица № 6

№ по ред	Населено място	Общински гори		Общо:
		Горски фонд,дка	В зем.земи,дка	
1.	с.Горна Кремена	40,00	0	40,00
2.	с. Кален	279,983	0	279,983
3.	с. Зли дол	350,00	0	350,00
4.	с.Очин дол	254,996	0	254,996
5.	с.Типченица	1 133,89	0	1 133,89
6.	с. Брусен	0	26,642	26,642
7.	с. Долна Кремена	0	75,120	75,120
8.	с. Люти дол	0	37,304	37,304
9.	с. Руска Бяла	0	162,235	162,235
	Общо :	2 058,869	301,301	2 360,17

Съгласно изискванията на чл.13, ал. 1 от Закона за горите е изработен горскостопански план за вида и обема на лесовъдските мероприятия и свързаните с тях стопански дейности за период от 10 години. Той ще осигури добри предпоставки за

стопанисването на горския фонд.

Горите на Община Мездра попадат в Мизийската горско растителна област и в подобласт – Северна България. Заемат два пояса – Долно равнинен хълмист и хълмисто - предпланински пояс на дъбовите гори (0-600 м.н.в), Средно планински пояс на горите от бук и иглолистни (600-1800 м.н.в).

Почвите са сива горска, наносна алувиална, кафява горска, хумосно-карнобонатни.

Разпространени са следните дървесни и храстови видове:

> широколистни – акация, зимен дъб, летен дъб, червен дъб, бук, цер, липа, ясен, явор, топола, габър, бряст, върба, орех и клен

> иглолистни - черен бор, бял бор, смърч.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

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

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

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

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

5. Имоти – публична общинска собственост.

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

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

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

V. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ.

На основание направения анализ, се обособяват нуждите на Община Мездра от придобиване на следните видове имоти:

1. Жилищни имоти

За реализиране на социалната политика на Община Мездра, за настаняване на нуждаещи се граждани, следва да се придобият общински жилища чрез отстъпване право на строеж върху урегулирани поземлени имоти срещу обезщетение с готови жилища и чрез ново строителство.

2. Други имоти, според потребностите на Община Мездра.

Общината може да придобие нови имоти чрез:

- ◆ ново строителство;
- ◆ отстъпване на право на строеж върху терени общинска хсобственост срещу обезщетение с части от новопостроената сграда;
- ◆ безвъзмездно предоставяне на Общината на имоти държавна собственост;
- ◆ други способности позволени от закона

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост обхваща мандата на Общински съвет гр.Мездра за период 2023-2027 г. и се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост.

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

Стратегията е основа за приемане на годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година – 2024, 2025, 2026 и 2027 г.