

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БЯЛА СЛАТИНА



# СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА  
ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ  
ЗА ПЕРИОДА 2016 – 2019 г.**

БЯЛА СЛАТИНА, ЯНУАРИ 2016 г.



## **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Стратегията за управление на общинската собственост на община Бяла Слатина е изработена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода от 2016г. до 2019 г. и продължава линията, заложена в предходната мандатна стратегия, като извежда като основни приоритети – законосъобразност, прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост.

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на Общинския съвет и Общинската администрация. Тя е материалната основа на местното самоуправление и важна предпоставка за укрепване и развитие на икономическата самостоятелност на общината в условията на съвременното общество. Затова, важна задача е стабилността на управлението за повишаването на собствените приходи в общинския бюджет, както и задоволяване на обществените и лични интереси на населението.

Водещата цел в Стратегията е ефективно и прозрачно управление, чрез което да се постигне увеличаване на приходите в общинския бюджет и оптимизиране на разходите при управлението на общинската собственост, както и оптимално използване на наличните ресурси - недвижими имоти, горски фонд, общински поземлен фонд за получаване на максимални резултати в името и интереса на населението на общината и осигуряване на максимално добри условия и качество на живот.

Конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на кметствата по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба № 6 за реда за придобиване управление и разпореждане с общинската собственост, приета от Общинския съвет – Бяла Слатина.

## **II. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

### **1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост:**

- Законосъобразност - Общинският съвет, кметът на общината и кметовете на кметства действат в рамките на правомощията си, установени съгласно Закона и подзаконовите нормативни актове;

- Приоритетност на обществения интерес - съгласно разпоредбите на закона, имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

- Публичност – при придобиване, разпореждане и управление на общинско имущество, администрацията на Община Бяла Слатина осигурява публичност, достоверност и пълнота на информацията съобразно законовите разпоредби;

- Целесъобразност - при упражняване на правомощията си Общински съвет - Бяла Слатина и Общинска администрация Бяла Слатина вземат решения, насочени към повишаване на ефективността и ефикасността при разпореждане и управление на собствеността;

- Състезателност - управлението и разпореждането с общински имоти на община Бяла Слатина се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, като изключенията от това правило са указани със

закон или определени в Наредба № 6 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет – Бяла Слатина.

## **2. Основни цели**

2.1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, и повишаване на сигурността.

2.2. Опазване и подобряване на екологичната среда.

2.3. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

2.4. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети и публично обявяване на намеренията на Община Бяла Слатина, най-вече по разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, дават възможност за корекция на негативното обществено мнение по отношение на прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация.

Разпореждането с общинска собственост се извършва, съгласно нормите на Закона за общинската собственост и Наредба № 6 на Общински съвет – Бяла Слатина, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

Разпореждането с имоти и вещи общинска собственост е предмет на особено внимание при изготвянето на общинския бюджет. Изведените в Стратегията базови принципи пряко касаят разпореждането по отношение на плановостта отнесена към общинската собственост като важен съставен елемент от общата политика на бюджетно планиране.

## **III. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.**

Общинската собственост е публична и частна. Имотите, публична общинска собственост са определени в Закона за общинската собственост и са конкретизирани в специализираното законодателство – ЗУТ, ЗСПЗЗ и др., и се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение;
- имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

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

Обектите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност. Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно. Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на Общинския съвет, се обявяват за частна общинска собственост.

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

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

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.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни 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. Установяването и придобиването на имоти, частна общинска собственост е по-продължителен процес в сравнение с този за публичните имоти.

В общинска администрация има създадена дирекция: „Управление на общинската собственост” с квалифицирани специалисти, които изпълняват всички функции по събиране на информация за имотите, актуване, надзор, подготвяне на необходимите становища и документи до Общински съвет с цел вземане на решение за правилното управление и разпореждане с Общинската собственост. В дирекцията се водят главни регистри по видове собственост, както и други регистри и книги, касаещи управлението и разпореждането с общинското имущество. Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

## **IV. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА**

### **1. Обхват**

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост обхваща периода 2016 – 2019 г.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост в това число и жилищните имоти.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;

- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.

- имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация ;

- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площади, пазари и други обществени територии).

С имотите и вещите – публична общинска собственост, които са извън обхвата на стратегията не могат да се извършват разпоредби.

## 2. Структура на стратегията

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

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

2.1. Идентифициране на обема собственост;

2.2. Анализ на състоянието към момента, включително:

- рискове и слаби страни при управлението;

- плюсове и възможности за развитие на потенциала.

2.3. Политики и конкретни задачи.

## V. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Бяла Слатина има съставени 2968 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, смяна на статута на имотите и по други причини са 237 броя акта.

Структурирана по вид и предназначение на имотите, общинската собственост е посочена в Таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени УПИ Застроени УПИ със право на строеж	85 954
2.	Застроени нежилищни имоти - сгради - части от сгради	63 6
3.	Детски градини и ясли	14
4.	Училища	19
5.	Здравни заведения	8
6.	Читалища и музеи	13
7.	Спортни имоти	10
8.	Сгради на кметства	14
9.	Жилищни имоти	38
10.	Язовири, рибарници и блата	48

11.	Земеделски земи и гори	1 623
12.	Терени, междублокови пространства, зелени площи, паркове /вкл. гробищни/	73
Общо:		2 968

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

През изминалите години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост се извършва с възможностите на дирекция „Управление на общинската собственост“. Проучване и актуване на имоти се извършва при изяснена собственост и при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

## 1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Преобладаващият брой имоти са с площ до 1000 м<sup>2</sup>. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. 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. Несистемна е била работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

Имотите, които са в територията на града са малки и разпокъсани. От гледна точка на възможностите за застрояване, много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

### Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

## Политики и задачи

- 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 градоустройствен план (ОГП);
- да се въведе практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;

## 2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, са продадени застроени имоти. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

Към настоящия момент Община Бяла Слатина е собственик на 63 сгради, 6 части от сгради и терени, върху които са изградени временни постройки и монтирани гаражни клетки.

Начинът на ползване и видът на имотите е представен в Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване				
		Отдадени под наем, бр.	Отдадени на концесия	За безвъзмездно ползване и управление бр.	Свободни бр.	Общ бр.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сгради и части от сгради	53	-	13	3	69
2.	Лекарски кабинети	37	-	-	-	37
3.	Терени	54	-	-	-	54
4.	Жилища	12	-	1	5	18
5.	Язовири и рибарници	18	-	-	28	46
6.	Гаражи	2	-	-	3	5
Общо:		176		14	39	229

Отдаването под наем е начин за дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет. Същевременно се предоставя възможност на физически и юридически лица да развият търговска дейност, да извършват услуги и за задоволяване на административни нужди, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид, за сметка на наемателите.

Към края на м. декември 2015 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти са 302, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3.



№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
1.	Обекти за търговска дейност, производствени дейности,	39
2.	Политически партии, синдикални организации и юридически лица с нестопанска дейност.	6
3.	Административни дейности /офиси, пощи, гаражи/	10
4.	Социална, културна, образователна и здравна дейност /лекарски кабинети, ученически бюфети, офиси за културни, образователни и творчески дейности/	40
5.	Други /терени за павилиони и гаражи, водоеми – язовири, рибарници и блата, места за слънцезащитни съоръжения, монтиране на антени и съоръжения на покривни инсталации/	71
6.	Спортни обекти	3
7.	Земеделски земи	33
8.	Пасища, мери	50
9.	Терени идеални части от УПИ	50
Общо:		302

Приходите от наеми на застроени и незастроени нежилищни имоти към м. декември 2015 год. са 97038 лв. / без ДДС /

Забелязва се трайна 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.

На територията на Община Бяла Слатина върху общински терени са изградени строежи с временен устройствен статут по реда на чл. 120, ал. 4, постройки по реда на чл. 120а, на Правилника за приложение на Закона за териториалното и селищно устройство (отменен с ДВ бр.6 от 1998 год.) и постройки по реда на чл. 56 от ЗУТ. За ползването на общинските терени собствениците плащат наем на Общината.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- наличието на съсобственост между общината и физически и юридически лица води до трудности в управлението на тази собственост;

## **Плюсове и възможности**

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично частно партньорство, при застрояването на терените;
- оптимизиране процеса на управление;
- обособяване на терени за строителство и поставяне на гаражни клетки след изработване на ПУП;
- актуализиране на ПУП по жилищни комплекси и регламентиране на терени с траен статут за общественно обслужване ;
- изработване на схеми за поставяне на преместваеми павилиони и съоръжения върху терени публична общинска собственост;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

## **Политики и задачи**

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем, ползване и разпореждане;
- продажба на терени или УПИ за построяване на гаражни клетки и сгради за общественно обслужване, чрез публично оповестен търг / конкурс;
- отдаване под наем на терени за преместваеми обекти, съгласно одобрена схема от главния архитект на общината, чрез провеждане на публично оповестен търг / конкурс.

## **3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Управлението на жилищните имоти е възложено на дирекция „Управление на общинската собственост“, която организира поддръжката, ремонта на жилищата настаняването под наем и събиране на наеми.

Община Бяла Слатина разполага с 18 общински жилища.

В общинските жилищата за настаняване под наем са настанени граждани и техни семейства с установени жилищни нужди по реда на чл. 5 от Наредба № 4 за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблици № 4.

Таблица №4

Жилищни райони	Боксониери броя	Едностаини броя	Двустаини броя	Тристаини броя	Всичко броя
1	2	3	4	5	6
ж.к."Сладница" бл.Подем-1	4	-	-	-	4
ж.к."Сладница" бл.3	1	-	-	-	1
ж.к. „Сребреня“ бл.2	-	1	-	2	3
ж.к. „Сребреня“ бл.3	-	2	1	1	4
жил. блок „Строител-2”	-	-	1	-	1
жил. блок „Строител-1”	-	1	-	-	1
Жил.блок „Младост-2”	-	1	-	-	1
Жил.блок „9-ти септември”	-	1	-	-	1
Кв.88, бл. № 2	-	1	-	-	1
Ул."Д.Благоев" № 130а, ет.ІІ / къща/	-	-	1	-	1
<b>ВСИЧКО</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>18</b>

Към м. декември 2015 год. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 4844,71 лв.

Съгласно чл. 13, ал. 5 от Наредба № 4 на Общинския съвет, наемната цена на кв.м. полезна площ, се определя съобразно критериите установени в глава четвърта на ППЗДС, т.е. 1 лв. / м<sup>2</sup>. На свободния пазар същата е от порядъка на 2,50 лв. / м<sup>2</sup>.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Жилищата са панелни и в по-голямата си част се намират на първи и последни етажи. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката на жилищния фонд.

Нужно е да се продължи разчистването на терените и оформянето им като зелени площи или поземлени имоти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **Рискове и слаби страни**

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- над 200 % разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;
- риск от грешни решения за разпореждане.

#### **Плюсове и възможности**

- спиране продажбата на общински жилища;

- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### Политики и задачи

- да се спре продажбата на общински жилища;
- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;
- да се продължи разчистването на терените;

#### 4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, с Решения на Общинска служба Земеделие, на Община Бяла Слатина са възстановени 26 680,791 дка земеделски земи.

С протоколни Решения на Областна дирекция Земеделие гр. Враца на Община Бяла Слатина са предадени земите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ с площ 17087.84 дка.

За всички имоти, представляващи земеделска земя и гори, за които има издадени решения от Общинска служба Земеделие и протоколни решения на Областна дирекция Земеделие за възстановяване на собствеността, са издадени актове за общинска собственост. Продължава актуването на земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ.

Общинската земеделска земя от Общински Поземлен Фонд /ОПФ/ и Резултативен Фонд /РФ/ е описана по населени места и площ в таблица 5.

Таблица № 5

№ по ред	Населено място	ОПФ площ, дка	РФ площ, дка
1.	Бяла Слатина	2579.596	336.796
2.	Алтимир	-	1974.886
3.	Буковец	203.311	1935.529
4.	Бърдарски геран	644.984	544.176
5.	Бъркачево	138.021	165.680
6.	Враняк	2718.837	602.908
7.	Габаре	7257.994	1130.209
8.	Галиче	7203.877	61.080
9.	Драшан	-	3289.522
10.	Комарево	348.115	1155.396
11.	Полица	-	1993.33
12.	Соколаре	447.483	958.503
13.	Тлачене	3963.014	-
14.	Търнава	983.434	1098.301
15.	Търнак	192.125	1841.528
ОБЩО :		26680.791	17087.840

От Общинския поземлен фонд с начин на трайно ползване „нива“ са възстановени 5051 дка земеделска земя, а от Резултативен фонд 1470 дка. Това е селскостопанския фонд, с който Община Бяла Слатина може да извършва

разпоредителни действия и от които може да реализира приходи. Сключените договори към 31.12.2015 год. на отдадената под наем /аренда/ общинска земя са 33 броя. Реализираните приходи общо възлизат на 130 000 лв.

Във връзка с проекти, мерки и схеми по Програмата за развитие на селските райони за периода 2014 - 2020 г., интерес представляват и земеделските земи с начин на трайно ползване „лозе“ и „трайни насаждения“. За такива имоти Община Бяла Слатина има сключени дългосрочни договори.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва пасища, мери .

Съгласно Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/, пасищата и мерите, общинска собственост се отдават под наем или аренда на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ.

Сключените договори към 31.12.2015 г. със стопани животновъди са 50 бр., реализираните приходи в размер на 40 000 лв.

Пасищата и мерите, публична общинска собственост по населени места в Общината са посочени в Таблица № 6.

Таблица № 6

№ по ред	Населено място	площ, дка
1.	с. Драшан	1 605.558
2.	Бяла Слатина	213.861
3.	Б. Геран	588.825
4.	с. Комарево	1127.356
5.	с. Галиче	5322.116
6.	с. Търнак	1903.148
7.	с. Търнава	1072.559
8.	с. Габаре	7044.41
9.	с. Соколаре	1058.091
10.	с. Бъркачево	366.832
11.	с. Тлачене	2970.029
12.	с. Попица	1518.209
13.	с. Буковец	1029.869
14.	с. Алтимир	1832.385
15.	с. Враняк	2517.336
ОБЩО:		30 170.584

Не винаги обаче начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие и гори, съответства на действителното фактическо състояние.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (включително и предстоящите му промени), дава възможност за доброволно уедряване

(комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до момента са трасирани всички земеделски имоти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни**

- неприключил процес на идентификация и актуване на земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ;;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери) ;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.

### **Плюсове и възможности**

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- актуване на нови имоти – земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи ;
- оптимизиране процеса на управление, чрез увеличаване на приходите от управление на общинската собственост;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи .

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **Политики и задачи**

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

## **5. ГОРСКИ ФОНД**

Горският фонд на Община Бяла Слатина е 1987.709 дка, отразен по землища в таблица 7.

Таблица № 7

№ по ред	Населени места	Гори в горски фонд, дка
1.	с. Враняк	229,702
2.	с. Търнава	708,002
3.	с. Тлачене	1050.005
ОБЩО:		1987.709

Съгласно разпоредбата на чл. 181, ал. 2 от Закона за горите, с решение на Общински съвет Бяла Слатина, формата на управление на горските територии - собственост на Общината е организирана от ОП „Чистота и строителство“.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни**

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

### **Плюсове и възможности**

- възможност за оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти и сключване на договори с държавните дивечовъдни станции;
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **Политики и задачи**

- да се възложи изготвянето на лесоустройствени проекти за общинските гори;
- да се реализират замени с цел ефективно управление и защита на обществения интерес.

## **VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиването, управление и разпореждане с общинско имущество, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

Оптимизацията на действията при управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

В заключение от изложеното в Стратегията можем да обобщим, че следва да представи баланса между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло – подобряване на настоящата и изграждане на нова

инфраструктура, създаване на условия за култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Настоящата стратегия е разработена от Общинска администрация и по своята същност е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия е приета с решение на Общински съвет – Бяла Слатина № 52, с Протокол № 6 от 28.01.2016г.

**ВОДИЛ ПРОТОКОЛА:**

/ Инж . Н. Петрова/

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ:**

/ Веселка Борисова/