



# ОБЩИНА ДРЯНОВО

---



## СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ДРЯНОВО ЗА ПЕРИОДА 2020 – 2023 г.

Приета с Решение №71 от Протокол №9/04.03.2020г на Общински съвет – Дряново

## I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Дряново е разработена на основание разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща периода 2020 - 2023 година.

Като основен инструмент за насърчаване на общинското и регионално развитие, ефективното управление на общинската недвижима собственост е от особено значение и е важен инструмент за осъществяване на политиката в общината за устойчиво развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурата, повишаване на инвестиционния интерес, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и историческото и културно наследство и подобряване качеството на живот на хората.

Планирането, управлението, ресурсното осигуряване, наблюдението, контролът и оценката на изпълнението на стратегията и годишните програми за управлението и разпореждането с общинската собственост се основава на;

1. единен подход за планиране и програмиране;
2. осигуряване на допълнително финансиране от национални публични източници и от международни финансови институции;
3. координация на дейността в процеса на планирането, програмирането, ресурсното осигуряване, реализацията, наблюдението и оценката;
4. съгласуваност с другите структуроопределящи политики, инструменти и действия на местно равнище;
5. партньорство, публичност и прозрачност на всички нива при управлението на собствеността.

Разработването на стратегията е продиктувано 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 общинските имоти;
- отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди и на новите приоритети на общинското развитие;
- разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година;
- кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на жителите на община Дряново.

В Стратегията са заложили основните цели, принципите и приоритетите за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Стратегията за управлението на общинската собственост е разработена след 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 за срока на мандата на общинския съвет. Изяснени са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост във взаимна връзка с предоставяните публични услуги и цялостната социално икономическа дейност на общината, за чието осъществяване тя е един от основните ресурси със стратегически характер.

Общинската стратегия за управление на общинската собственост има отворен характер в своята реализация, позволяващ гъвкавост при неговото изпълнение и възможност за допълване в зависимост от конкретните условия и нормативната уредба.

#### **1. ЦЕЛ НА ДОКУМЕНТА:**

Настоящата стратегия си поставя следните цели:

1.1. Да се актуализира и анализира състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното развитие - управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината;

1.2. Да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост;

1.3. Да се очертаят последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост

#### **2. МЯСТО НА СТРАТЕГИЯТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДРУГИТЕ АДМИНИСТРАТИВНИ ДОКУМЕНТИ:**

Стратегията е в съответствие с Плана за развитие на Община Дряново и очертава част от стратегическите цели за следващия планов период. Пресечната точка между двата документа е разпределението на активи за целите на общинското развитие. Потокът от информация върви и в двете посоки - Планът за развитие на общината определя насоките за реализиране на проекти върху обекти - общинска собственост и нуждите от активи, а стратегията и програмата за управление на общинската собственост съдържа описание на

наличните активи и необходимостта от придобиване на нови такива, за осъществяване на мерките, заложи в плана .

### **3. ПРАВНА РАМКА**

3.1. Основните нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите, собственост на общините 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;
- Закона за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

3.2. Наредби и други актове на общинския съвет и кмета на общината:

Подробна регламентация на реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от общинския съвет на община Дряново наредби, както и други актове на общинския съвет и кмета на общината, които 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 предоставяне на общински концесии

- 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 условията и реда за упражняване на правата на собственост върху частта на община Дряново от капитала на търговските дружества

- 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

#### **Общинска собственост са:**

1. имотите и вещите, определени със закон;

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

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

4. имотите и вещите, дарени или завещани на общината;

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

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

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

Общинската собственост е публична и частна.

#### **Публична общинска собственост са:**

- имотите и вещите, определени със закон;

- имотите, 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.

**Частна общинска собственост** са всички други общински имоти и вещи, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост. Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общинския съвет - Дряново.

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

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.

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

Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа:

1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
2. основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
3. нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2020 - 2023 година.

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.

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

1. Идентифициране на обема собственост;
2. Анализ на състоянието към момента, включително:
  - рискове и слаби страни при управлението;
  - силни страни и възможности за развитие на потенциала.
3. Основни приоритети и мерки



### **III. ПРИНЦИПИ И ПОДХОДИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

#### **1. Принцип на функционалното съответствие**

Водещ принцип в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, към който се отнася една цяла поредица от принципи и изисквания е принципът на функционалното съответствие между стратегическото развитие на общината и политиката за управление на общинската собственост. По същество чрез него пряко се обвързва изпълнението на правомощията и задачите на общинската администрация от собствената и сфера на дейност и действията на местната власт по придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост. Този принцип се проявява чрез необходимостта всяко решение по управление на общинската собственост, вземано от страна на общински съвет, да се съобразява със стратегическия план на общината и да се вписва в целите на нейното развитие. Както и решенията винаги да бъдат законосъобразни и да се покриват с тези за съставянето, приемането и изпълнението на общинския бюджет. Общината следва да придобива собственост само когато е необходимо за текущото и бъдещо изпълнение на определени цели и задачи. В случай, че собствеността престане да изпълнява своята функция, то следва тя да се продава на нейната стойност.

#### **2. Принцип на свободното администриране.**

Свободното администриране при управлението и разпореждането с общинската собственост в Община Дряново непосредствено се обвързва с изискването за съизмеримост между самата общинска собственост и необходимите средства за нейното ефективно управление. Този принцип регламентира възможността на общинския съвет и общинската администрация да имат право на избор на икономически оправдани форми за управление и разпореждане с общинска собственост в зависимост от естеството, вида и характера на собствеността.

#### **3. Принцип на законосъобразност.**

Общинският съвет и Кметът на общината, действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона. Недопускане на конфликт на интереси.

#### **4. Принцип на публичност и право на информация.**

Органите на общината периодично предоставят информация на местната общност за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез предвидените от закона доклади и чрез поддържането на актуални публични регистри.

Този принцип се свързва с постановката, че провеждането на активна информационна политика следва да осигури прехода от „задълженост на местната власт за публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост към правото на информиране на всеки заинтересован за всички дейности по това управление“, изразяващо се в :

- ефективната информационна политика е добре застъпена в община Дряново, осигурява развитие на работата с медиите- съвременни комуникации, осведомяване, афиширане в местната преса, интернет сайта и др.;
- активната информираност следва да обхваща мащабни преустройства, кандидатстването по Европейски проекти, свързани с общинската собственост.

### **5. Принцип на действено и ефективно управление.**

Съгласно този принцип следва непрекъснато да се адаптират целите, принципите и механизмите на управление и разпореждане с общинска собственост, за да може то да е в съответствие с развитието на социалните искания, равнопоставено спрямо потребителите на общинска собственост и да отговаря на изискванията за добро икономическо управление. В практиката важно приложение намира и „принципът на съответствие между стойност и ползи от собствеността“. Когато публичната собственост с обществено предназначение преобладава над тази със стопанско или търговско се пораждат затруднения свързани със поддържането ѝ в добро функционално състояние.

### **6. Състезателност при разпореждането**

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

### **7. Подходи при управление на общинската собственост**

- Отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на жителите на община Дряново.
- Увеличаване на общинската собственост чрез придобиване на нова собственост с публично предназначение - за задоволяване на обществените потребности и частно предназначение - за повишаване на приходите от стопанска дейност
- Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.



- Повишаване на ефективността при управление на земеделските земи и горските територии, собственост на Общината.

- Управлението на общинската собственост включва в себе си управление, поддръжка, ремонт, опазване на общинската собственост и разпореждане с нея.

#### **Управление на общинската недвижима собственост**

- Пряко от администрацията
- Чрез специализирани звена на бюджетна издръжка
- Чрез общински предприятия
- Чрез отдаване под наем
- Чрез предоставяне за ползване

#### **Поддръжка и ремонт**

- От общината
- От специализирани звена на бюджетна издръжка
- От общински предприятия
- От наемателите
- От ползвателите
- Чрез възлагане на поръчки на търговски дружества

#### **Опазване (охрана) на общинската собственост**

- Чрез контролни административни органи
- Чрез специализирани звена за охрана
- Чрез възлагане на търговски дружества

#### **Разпореждане с общинска собственост**

- Чрез продажба;
- Чрез замяна;
- Чрез дарение;
- Чрез възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права;
- чрез апортиране в капитала на търговски дружества;
- по друг, начин определен в закон.

#### **Способи за придобиване на общинска собственост**

##### **Възмездно:**

- чрез покупка
- чрез замяна
- чрез изграждане (ново строителство, пристрояване, надстрояване),
- чрез делба

- ликвидиране на съсобственост чрез изкупуване или замяна (по реда на чл. 36 от Закона за собственост)

- чрез принудително отчуждаване на имоти - частна собственост, за общински нужди

#### **Безвъзмездно:**

- чрез дарение;
- чрез завещания;
- чрез придобивна давност;
- чрез акт на компетентен държавен орган;
- по силата на закон.

#### **Способи за разпореждане с общинска недвижима собственост**

Разпореждането представлява съвкупност от правни и фактически действия на различните компетентни органи на общината и общинския съвет, свързани с прехвърляне, изменение, учредяване, обременяване и прекратяване на правото на собственост на общината върху обекти, частна общинска собственост.

#### **Сделки с прехвърлителен ефект - само на имоти, частна общинска собственост:**

- продажба - по реда на ЗОС и по реда на Закона за приватизация и следприватизационен контрол.

- замяна

- прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица

- делба

- апортиране (вносяне) на имоти и вещи - частна общинска собственост в капитала на търговски дружества.

- сделки по чл.15, ал.3 и по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ.

#### **Сделки без прехвърлителен ефект**

- учредяване на право на строеж

- учредяване право на надстрояване или пристрояване върху съществуваща сграда

- учредяване на право на ползване, като ограничено вещно право

- концесия

- Премахване на сгради, постройки и съоръжения;

- Бракуване на движими вещи;

- Учредяване на различни сервитутни права (право на преминаване през чужд имот, право на водопрекарване и др.)

### **Основни принципи и способности за управление на общинската собственост**

Управлението на имотите общинска собственост е уредено в Глава втора на ЗОС. Основните принципи на управление са:

- управлява се в интерес на населението на общината, съобразно закона и с грижата на добър стопанин;
- общинската собственост се използва съобразно предназначението ѝ и за нуждите, за които е предоставена;
- равнопоставеност - предоставяне и гарантиране на равни условия за икономическа дейност на физически и юридически лица, т.е. третиране по еднакъв начин на всички видове собственост.

Изключение от принципа за равнопоставеност е правната възможност за принудително отчуждаване на недвижими имоти, собственост на физически и юридически лица, задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост, или за добив на подземни богатства - публична общинска собственост, след предварително и равностойно парично обезщетение.

### **Управлението на общинската собственост като процес**

Управлението на общинската собственост представлява процес, чиито основно аспекти са дадени по-долу.

**Политиката за развитие на общината.** Политиката за развитие се основава и върху приетите градоустройствени планове на населените места от общината. Изпълнението на тази политика се осъществява чрез изготвяне и приемане от общинския съвет на система от постоянни правила и норми, чрез разпределяне на компетенциите за вземане на конкретни управленски решения.

**Финансови аспекти на управлението на общинската собственост.** Необходимо е да се изготвя финансов анализ, за да се избере оптимално управленско решение, съобразено и с приетата политика на общината. Финансовият анализ предполага избор не само на оптималния способ за управление или разпореждане с общинската собственост, но и подходящия метод. Например: продажба - по реда на ЗОС или по реда на Закон за приватизацията и следприватизационния контрол. Финансовият анализ е необходим при:

- придобиване на общинска собственост;
- разпореждане с общинска собственост;
- използване на общинската собственост.

Управлението на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване политиката в общината - икономическа, социална, екологична. Същевременно нашата община е засегната от общия проблем на повечето общини - недостатъчно ресурси за поддръжка и функциониране на общинската собственост, което в голяма степен ги лишава от възможност за същинско управление на тази собственост. Разглеждането на общинската собственост като инструмент за предоставяне на публични услуги, постигане на целите на градоустройственото планиране и повишаване на приходите за общинския бюджет, изисква прилагането на интегриран подход при управлението на собствеността.

#### **IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ, ВЪЗМОЖНОСТИ И ЗАПЛАХИ**

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. Актуването на имотите - общинска собственост, се извършва по образците на актове за общинска собственост, съгласно Наредба №8/17.12.2009 год. за утвърждаване на образците на актове за общинска собственост. Съгласно регистрите за общинска собственост Към 31.01.2020 г. общия брой актове за имоти общинска собственост е **3 053 броя**.

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.

Основният ангажимент на Община Дряново е да стопанисва и се грижи за имотите публична общинска собственост, като добър стопанин, предвид важната им функция за цялото население в Общината. Ежегодно с приемане бюджета на общината се предвиждат

средства за капиталови разходи за сгради публична общинска собственост. В общинския план за развитие са предвидени мерки за използване на финансовите инструменти на оперативните програми за обектите публична общинска собственост.

Обобщените данни за застроените и незастроени имоти публична общинска собственост са посочени в Таблица 1

**Таблица 1**

<b>№ по ред</b>	<b>Вид и местонахождение на имота</b>	<b>акт за общинска собственост</b>
<b>Административни сгради</b>		
1	Административна сграда с. Г.Българени	АОС №153
2	Административна сграда гр.Дряново (стара)	АОС №2195
3	Административна сграда гр.Дряново	АОС №2225
4	Административна сграда с.Радовци	АОС №226
5	Административна сграда с.Славейково	АОС №2223
6	Административна сграда с.Караиванца	АОС №238
7	Административна сграда с.Скалско	АОС №249
8	Административна сграда с. Маноя	АОС №296
9	Административна сграда с.Керека	АОС №2997
10	Административна сграда с.Царева ливада	АОС №2831
11	Административна сграда с.Янтра	АОС №313
12	Административна сграда с.Гостилица	АОС №1171
13	Административна сграда с. Соколово	АОС №586
14	Административна сграда с. Косарка	АОС №2228
15	Административна сграда с. Ганчовец	АОС №1241
<b>Училища</b>		
16	Ученическа работилница с.Гостилица	АОС №141
17	ОУ „Св.Св.Кирил и Методий“ гр.Дряново	АОС №148
19	ОУ „Васил Априлов“ с.Гостилица	АОС №2712

20	СОУ „Максим Райкович“ и ТИ „Рачо Стоянов“	АОС №2288
21	ПТГ „Димитър Крусев“ гр.Дряново	АОС № 1537
Детски градини		
22	ДГ „Иглика“ гр. Дряново	АОС №168
23	ДГ „Детелина“ гр. Дряново	АОС №229
24	Детска ясла гр. Дряново	АОС №294
25	ДГ с. Царева Ливада	АОС №1256
Здравни заведения		
26	Здравна служба с.Янтра	АОС №18
Читалищни сгради		
27	Читалище кв. „Марча“	АОС №139
28	Читалище с. Г.Българени	АОС №153
29	Читалище с. Славейково	АОС №2223
30	Читалище с. Скалско	АОС №249
31	Читалище с.Маноя	АОС №296
32	Читалище с.Янтра	АОС №313
33	Читалище с.Чуково	АОС №335
34	Читалище с.Денчевци	АОС №2998
35	Читалище с.Длъгня	АОС №2980
36	Читалище с.Караиванца	АОС №338
37	Читалище с.Руня	АОС №3002
38	Читалище с.Гостилица	АОС №341
39	Читалище с. Гоздейка	АОС №396
40	Културен дом гр.Дряново	АОС №2195
41	Читалище с.Керека	АОС №3000
42	Читалище с.Зая	АОС №438
43	Читалище с. Косарка	АОС №2228
44	Читалище с. Царева ливада	АОС №1256



45	Читалище с. Туркинча	АОС № 1695
Музеи		
46	Художествена галерия гр.Дряново	АОС №147
47	Музей с.Царева ливада	АОС №237
48	Лафчиева къща гр.Дряново	АОС №241
49	ГИМ гр.Дряново	АОС №251
Стадиони / Спортни комплекси		
50	Стадион гр.Дряново	АОС №1920
51	Рехабилитационен и интеграционен комплекс /Спортна зала-Дряново/	АОС №2227
52	Стадион с.Царева ливада	АОС №2585
53	Стадион с.Гостилица	АОС №2185
Паркове		
54	Парцел за озеленяване XIII от кв.15 гр.Дряново	АОС №377
55	УПИ III от кв.18 /озеленяване /Дряново	АОС № 400
56	Парк в УПИ 13 от кв.2 с. Соколово	АОС №426
57	Парк с.Царева Ливада	АОС №555
58	Парк – ПИ 471, попадащ в УПИ 10 от кв.60 /парк „Мушанов“/	АОС №712
59	ПИ 1829 от кв.85 – Дряново /до Билярд клуба/	АОС №713
60	ПИ 305, попадащ в УПИ I от кв.42 /до църква „Гилей“/	АОС №714
61	УПИ от кв.27А /отреден за зеленина, автоспирка и търговия/	АОС №733
62	УПИ I, кв.82 /до дискотека „Фантастико“/	АОС №1747
63	УПИ II от кв.25	АОС №1217
64	УПИ I от кв.133	АОС №1218
65	Парк в с.Гостилица	АОС №1219
66	ПИ V – 1870 от кв.105 /зеленина /	АОС №1234
67	УПИ I от кв.40	АОС №1242

Водопроводи и водоеми		
68	Водопровод кв.Никоевци	АОС №126
69	Водопровод кв.Крачунка	АОС №127
70	Водопровод с.Царева Ливада	АОС №128
71	Напорен водоем с. Денчевци	АОС №561
72	Водоем в с.Скалско	АОС №563
73	Водоем в с.Геша	АОС №564
74	ПИ 505 от кв.69 с. Гостилица	АОС №604
75	УПИ III от кв.69 с. Гостилица /отреден за пречиств. съоръжение/	АОС №725
76	Имот 000413 в землището на с. Длъгня /за водопровода на „Унитраф“ – с. Соколово/	АОС №1177
77	Външни водопроводи с.Радовци	АОС №579
Язовири		
78	Яз. в землището на с.Ганчовец	АОС №206
79	Яз. в землището на с.Туркинча	АОС №209
80	Яз. в землището на с.Янтра	АОС №3050 АОС №3051 АОС №3052
81	Яз. в землището на с.Гостилица	АОС №211
82	Яз. в землището на с.Царева Ливада	АОС №212
84	Яз. „Кацата“ гр.Дряново	АОС №219
85	Яз. в землището на с.Скалско	АОС №220
86	Яз. „Горнич“ гр.Дряново	АОС №3043
87	Рибарник в землището на с.Караиванца	АОС №283
88	Яз. до Вагонен завод	АОС №314
Гори		
89	Гора в с.Чуково	АОС №329
90	Гора в с.Гостилица	АОС №330

91	Гора в землището на гр.Дряново	АОС №452
Гробищни паркове		
92	Гробищен парк с.Янтра	АОС №130
93	Гробищен парк с.Янтра	АОС №131
94	Гробищен парк с.Гвоздейка	АОС №132
95	Гробищен парк с.Скалско	АОС №417
96	Гробищен парк с.Славейково	АОС №418
97	Гробищен парк с. Гостилица	АОС №1168
98	Гробищен парк и Дом на покойника в гр.Дряново	АОС №2222
Други		
99	Паркинг Дряновски манастир	АОС №2985
100	Улици в с.Пейна	АОС №562
101	Водостопански съоръжения	АОС№2171

Във връзка с децентрализацията на местната власт, когато ангажимента на държавата намалява /т.е държавните субсидии ще са по-малко/, основен приоритет, залегнал и в Стратегията за развитие на Общината, ще трябва да е повишаването на собствените приходи в общинския бюджет, реализирани при правилно управление на общинската собственост.

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, продължаващи реституционни процеси. 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.

Приоритетите в Стратегията за общинската собственост, ще трябва да са свързани с повишаването на собствените приходи в общинския бюджет, реализирани при правилно управление на общинската собственост и подобряване състоянието на общинската собственост чрез реализация на проекти с европейско финансиране.

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. Противното може да доведе до ресурс от недвижими имоти, които не съответстват на целите, които си поставя общината, и които биха представлявали финансово бреме.

При формирането на политиката на управление на общинската собственост се отчита различния характер на имотите - публична общинска собственост и имотите - частна общинска собственост.

Приходите от собственост се формират предимно от оперирането с имоти - частна общинска собственост, посредством предвидените в Закона за общинската собственост способности.

## **1. ИМОТИ В УРБАНИЗИРАНИ ТЕРИТОРИИ**

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

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. Продължава работата по проучване на отчуждителни преписки, деактуване

и актуване на незастроените имоти. Проучване на собствеността на конкретен терен е след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица. 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.

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.

Към настоящия момент има влезли в сила и действащи кадастрални карти за землища Дряново, с. Геша, с. Денчевци, с. Славейково, с. Игнатовци, с. Керека, с. Косарка, с. Славейково и с. Туркинча. За всички землища извън урбанизираните територии има влезли в сила кадастрални карти. Започна и настоящия момент продължава процес на пресъставяне на актове за общинска собственост съобразно действащите кадастрални карти. Важна роля в управлението на общинската собственост ще има **Общия устройствен план** на Община Дряново, който ще е средство за отключване на бъдещи инвестиционни процеси, които ще работят и за издигането на града и за повишаването на качеството на живот на дряновци.

Приходите от земя, частна общинска собственост се формират предимно от разпореждане с имоти - частна общинска собственост по Закона за общинската собственост. Постъпленията от продажба на общински имоти варират през годините в зависимост от пазарната стойност на обектите, търсенето и динамиката на цените на пазара на имоти. Приходи в общинския бюджет постъпват и от такси за ползване на общински площи-публична и частна общинска собственост: тротоари, площи, улични платна, места, върху които са организирани пазари, панаири, площи за поставяне на съоръжения пред регистрирани търговски обекти, по смисъла на Наредбата за търговската дейност на територията на община Дряново, терени с друго предназначение, места за разполагане на рекламни елементи.

Основните принципи при определяне начина на разпореждане /право на строеж или продажба/ с незастроени имоти са:

- извършване на анализ на общинските имоти и определяне на възможността за обособяване на самостоятелни парцели, или промяна на предназначението на

съществуващи чрез изработване на подробни устройствени планове с цел разпореждане.

- при урегулирани поземлени имоти, в които може да се построи само един обект /сграда/ да се пристъпва към продажба на имота;

- при урегулирани поземлени имоти /напр.-за КЖС, за адм. нужди, за обществено обслужване/ където може да се обособят повече от един обект, следва да се учредява право на строеж, поради невъзможността от обособяване на отделни УПИ.

- там където цената на правото на строеж за разгънатата застроена площ е по-голяма от пазарната стойност на земята, следва да се учредява право на строеж.

- при проявен инвестиционен интерес е необходимо община Дряново да провежда ускорени процедури по Закона за общинската собственост и ЗУТ за продажба на общинските имоти, които не са необходими за общинската дейност.

Като цяло общината е обезпечена със сгради за административни нужди, училища, детски градини, здравни заведения, читалища, музеи, галерии и други институции.

В сгради, общинска собственост са настанени структури на държавните институции - Център за спешна медицинска помощ – Габрово, Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане - София, Областна дирекция по безопасност на храните - Габрово, ОБС – БЧК, Агенция по геодезия, картография и кадастър – София, Районна здравноосигурителна каса – Габрово, Главна дирекция „Изпълнение на наказанията“, които по закон не заплащат наеми.

Имотите, които не са необходими за дейността на общината и на звена на бюджетна издръжка се отдават под наем.

Освен от собствени средства, залегнали в бюджета, в поддръжката и реконструкцията им е усвояването на средства от европейските и други програми. Но за да може Община Дряново да участва в такъв вид програми, важно е тя да е финансово стабилна и обезпечена. Тук е важната роля на доброто управление на частната общинска собственост, което носи приходи в общинския бюджет чрез събиране на наеми, учредяване право на ползване, продажби, учредяване право на строеж, и др.

Нужно е да продължи процесът на проучване на пазара на недвижими имоти, защото Общината е реален субект /участник/ 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, охрана, данъци, ток и вода. Една от основните причини, поради които се налага следенето и анализа на пазара е, че без тази информация е невъзможно да се извърши оценката на финансовото изпълнение на активите. При съпоставянето на приходите, генерирани от



даден актив със приходите генерирани от друг подобен актив може да се направи преценка на потенциалните възможности, които крие актива. Оценката на потенциалните приходи от своя страна определя и размера на инвестициите, които е разумно да бъдат направени във въпросния имот.

Генерирането на информация за пазара на недвижимо имущество през един по-продължителен период от време, ще позволи на общинската администрация да има поглед върху това в кои зони на общината цените и наемите растат по-бързи и в кои по-бавно. Това ще насочи общинската администрация към приоритетно запазване на тези имоти, чиито цени растат най-бързо.

В тази връзка е необходимо да се направи анализ на това, кои обекти - частна общинска собственост не са отдавани повече от две-три години, не е проявен интерес към тях от физически и юридически лица, не са в добро експлоатационно състояние и обременяват общинския бюджет с разходи, а не носят приходи. Именно те трябва да се оценят и да се подготвят за продажба. Като пример можем да дадем следните общински сгради, които в момента са неизползваеми: Читалище в с. Еленците, Общежитие и Училищна сграда в с. Гостилица, Училищна сграда и Детска градина в с. Царева Ливада, казан в с. Скалско, Поземлен имот в с. Геша, заедно с построената в него сграда за търговия, недействащ магазин в с. Караиванца към които няма проявен интерес за отдаване под наем или ползване и са в лошо експлоатационно състояние.

Тези имоти към които има траен интерес за наемане под наем трябва да продължат да се отдават под наем с цел придобиването на малки, но редовни приходи в общинския бюджет ежегодно, което ще доведе до финансова стабилност на общината.

При отдаване под наем на частната общинска собственост е важно да се анализира вида на обектите да бъдат наети под наем от физически и юридически лица, срока на тяхното наемане, като по този начин ще се стопанисват общинските имоти, ще се поддържат в добро експлоатационно състояние и ще влизат редовни приходи в общинския бюджет.

Във връзка с ефективното управление на общинската собственост ежегодно се преразглеждат и актуализират първоначалните наемни цени при провеждане на търгове и конкурси за отдаване под наем на общински имоти.

В Таблица 2 е дадено разпределението на имотите по предназначение, за които има сключени договори към 01.02.2020 г.

**Таблица 2**

<b>№ по ред</b>	<b>Предназначение на имота</b>	<b>Отдаден под наем бр. договори/ разрешителни</b>
1.	Отдадени под наем помещения /за търговия, офиси, производствена дейност/	9
2.	Язовири	3
3.	Площи за разполагане на рекламни елементи	3
4.	Помещения за партии и организации	2
5.	Площи на Дряновски манастир	9
6.	Общински площи за разполагане на преместваеми обекти за търговия /павилиони/	15
7.	Жилища отдадени под наем	15
8.	Лавки в училища	2
9.	Отдадени кабинети в Поликлиника гр. Дряново	14

В Таблица 3 са посочени приходите от продажба на сгради и имоти по ЗОС и приходите от отдадените под наем общински жилищни и нежилищни имоти през последните три години.

**Таблица 3**

<b>ПРИХОДИ в лева с ДДС</b>	<b>2017 г.</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2019 г.</b>
ОТ ПРОДАЖБИ	165 229,20	33 742,00	93 120,00
ОТ НАЕМ	105 082,07	118 368,51	118 467,07

От посочената по – горе таблица е видно, че интереса към закупуване на общински имоти е променлив. Той се влияе от икономическото състояние в страната. Фирми и граждани отправят искания за закупуване на свободни общински имоти, но в последствие след обявяване на търговете или конкурсите не се явяват за участие в процедурите. Като причина се посочва цените на имотите, както и трудност с осигуряване на заеми от финансови и банкови институции. Наблюдава се постоянство в приходите събрани от наеми.

Във връзка с ефективното управление на общинската собственост ежегодно се преразглежда и актуализира Тарифата за базисни месечни наемни цени на имоти общинска собственост, както и се актуализират първоначалните наемни цени на отдадените под наем общински имоти с индекса на инфлацията обявен от Националния статистически институт.

Изградена е система за въвеждане, актуализиране и поддържане на наемните отношения между община Дряново и наемателите /физически и юридически лица/ – „ИМЕОН“.

В същото време много от сградите се нуждаят от ремонт, срокът на отдаване под наем не стимулира наемателите за влагане на средства в основни ремонти, а само в текущи и неотложни ремонти. За справянето с този проблем има няколко възможности:

- Отделяне на капиталови разходи от общинския бюджет за ремонт на сградите ;
- Увеличаване срока за отдаване под наем и поставяне на условия ремонтите да се извършват от наемателите.

Възможностите за продажба са: по Закона за общинската собственост, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Анализирайки състоянието на общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни**

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка на собствеността;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на юридически лица;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности;
- високи експлоатационни разходи.
- 

### **Силни страни и възможности**

- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или делба;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти

- за подобряване състоянието на имотите;
- реализиране на мерки за енергийна ефективност с цел намаляване на разходите.

## 2. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Общинския жилищен фонд се състои от 14 жилища за отдаване под наем и 2 ведомствени жилища и 1 резервно жилище. 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.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. По-голямата част от тях се нуждаят от основен ремонт. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката на жилищния фонд.

В дългосрочен план трябва да се търси решение на липсата на нови общински жилища, за задоволяване на социалните ангажименти на общината.

Приходите от отдадени под наем общински жилища за месец декември 2019 год. са 677,38 лв., а средногодишно са около 8 128.56 лв.

Стриктния контрол по поддръжане и своевременното заплащане на наемите и консумативите от общинските жилища води до социални проблеми, с оглед на социалните групи настанени в тези жилища.

За справянето с този проблем има няколко възможности:

- Отделяне на капиталови разходи от общинския бюджет за ремонт на сградите
- Увеличаване срока за отдаване под наем и поставяне на условия ремонтите да се извършват от наемателите

Възможностите през следващия планов период са да продължат да се отдават под наем имоти за които има сключени договори, като след изтичане срока на договора се проведат нови процедури за отдаване под наем. Все още недостатъчно се използват възможностите за получаване на приходи от паркинги, спортни и културни обекти.

**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.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" №26 ет.І  
ул. "Ген.Н. Столетов" №26 ет.ІІ  
ул."Горко" №15 – 4 бр. жилища

**ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА:**

ул."Шипка" №121 ет.1 ап.2  
ул."Шипка" №125 вх.А ет.1 ап.2

**РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА:**

ж.к."Априлци" бл.6 ет.3 ап.7

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

**Рискове и слаби страни**

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостатъчно сгради с жилищно предназначение, които да отговорят на потребностите на граждани с доказани жилищни нужди;
- недостиг на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските

- жилища;
- риск от грешни решения за разпореждане.

### **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;
- Терените отредени за изграждане на жилищни сгради да се предлагат на жилищно спестовни вложители и на граждани с трайно незадоволени жилищни нужди и едва тогава да се предлагат на търг. По този начин Общината ще осъществява своята жилищна политика и своите социални функции.
- По възможност трябва да се извършват продажби на общинския амортизиран жилищен фонд и получените средства да се вложат в изграждане на нови общински жилища.
- Възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

### **3. 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.

Общинския поземлен фонд, състоящ се от възстановени по Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ е **32 529,948** дка. дка. За всички възстановени с решение земеделски земи са съставени актове за общинска собственост. Земята е възстановена разпокъсана, с голям брой маломерни имоти. Обработваемата земя спрямо общото количество възстановена земя е малък, дълго време същата не е била обработвана и ползвана по предназначение. Публичната общинска собственост при земеделските земи включва пасища, мери, полски пътища, земите в защитените територии и други площи, определени със закон.



Земеделската земя - общинска собственост по землища и размер на отделните имоти и начин на трайно ползване по КК има следната структура, посочена в Таблица №4

**Таблица № 4**

<b>№ по ред</b>	<b>землище</b>	<b>Общо: /дка./</b>	<b>Ниви /дка./</b>	<b>Мери и пасища /дка./</b>
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
	<b>Всичко :</b>	<b>32529,948</b>	<b>9414,921</b>	<b>23132,079</b>

Общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне 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:

1. не са били заявени за възстановяване от собствениците им;
2. 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.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи, дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Дряново не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и за това са необходими значителни финансови средства. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание и при извършени действия за отдаване под наем, аренда и продажба на земите.

В Таблица 5 са посочени броя на действащите договори /наем и аренда/, наетите декари и очакваните приходи от сключените договори за ползване на общинския поземлен фонд от земеделски производители или животновъди за периода от 2017 год. до 2019 год.

**Таблица №5**

	<b>2017 год.</b>	<b>2018 год.</b>	<b>2019 год.</b>
<b>Брой договори</b>	63	72	77
<b>Наети декари</b>	4739,46	4128,34	3784,19
<b>Приходи в лева</b>	41 772,99	42 588,98	41 932,32

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **Рискове и слаби страни**

- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- изоставени и необработваеми земеделски земи.

#### **Възможности**

- проявен интерес за отдаване на земите под наем или аренда;
- с влизането ни в Европейския съюз и стартиралите процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- съставяне на АОС за земи по чл.19 от ЗСПЗЗ;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи ;
- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
- възможност за реализиране на инфраструктурни проекти след промяна на предназначението на земеделски земи.

#### **4. 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 в следващите десет години 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 съгласно Таблица №6:

**Таблица №6**

№	Собственост	Площ - ха	%
1	Общинска - ГФ	228.8	27.1
2	Общинска - ЗСПЗЗ	616.5	72.9
	<b>Общо:</b>	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 високостъблени – 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 съгласно Таблица №7 :

**Таблица №7**

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:

#### **Рискове и слаби страни**

- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.
- риск от пожари в горските територии

## **Възможности**

- възможност за оптимизиране процеса на управление;
- 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.

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

Към настоящия момент Община Дряново е едноличен собственик на капитала в „Колю Фичето“ ЕООД обявено в ликвидация. Общината има акционерен дял в следните дружества: „В и К“ ООД – Габрово /6%/, МБАЛ „Тота Венкова“ – Габрово /0.80%/, „Регионално депо за отпадъци – Севлиево“ ООД – Севлиево /22%/. Към момента има създадено общинско предприятие „Чисто Дряново“.

## **V. ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА**

От настоящата стратегия следва да произтекат две стратегически цели:

- осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых, туризъм и повишаване на сигурността;
- опазване и подобряване на екологичната среда;
- пълно идентифициране на обема общинска собственост;
- гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственост;
- установяване на имоти за общинска собственост
- възможност за общинската администрация да реагира на икономическите и административни потребности.
- възможности на общината да осигури добра поддръжка на имотите – намаляване на разходите и увеличаване на приходите.

Тези цели могат да бъдат постигнати с помощта на определени управленски инструменти за формулиране на стратегическите намерения. Първият инструмент включва разработване на методология за класификация на активите. Вторият инструмент предполага изготвяне на годишни планове за управление на активите.

Използването на тези два инструмента дава възможност на общинската администрация да формира ясна визия за това, как всеки конкретен актив да бъде използван по най-ефективен начин.

При изготвяне на годишните програми наред със законово регламентираното разделение на общинските имоти на публична и частна общинска собственост, същите следва да бъдат анализирани и в зависимост от съотношението разходи-ползи, при която активите се делят на такива, които трябва да бъдат продадени, запазени или подобрени. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди от съответните активи. Активите, за които се смята, че не са необходими за функционирането на общинската администрация или за каквито и да било други цели се анализират от гледна точка на сегашните и потенциални бъдещи резултати и тенденциите на пазара.

## **VI. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА**

**1. Организационни:** Изготвяне на годишни програми за управление на общинската собственост, намиране на най- ефективния начин за стопанисване. Имуществото трябва така да се стопанисва, че от него да се постига определен съизмерим доход. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди от съответните активи.

**2. Финансови:** Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на годишните Програми за управление на общинската собственост и бюджета на Община Дряново.

За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Дряново, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Дряново следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Структурните фондове на ЕС.

**3. Технически:** Интегриране на регистрите в единна информационна система, която да доразвие функции за поддържане и предоставяне на по изчерпателни данни за общинското имущество.

### **ВИЗИЯ:**

**Управлението на общинската собственост – законосъобразно, в интерес на дряновци и с грижата на добър стопанин, предоставяйки възможност за бъдещо развитие, в съответствие Плана за развитие на община Дряново.**

### **Главна цел:**

**Защита на обществения интерес при управлението на общинската собственост чрез оптимизиране на управлението чрез различни форми на разпореждане, продажба на нерентабилни имоти с оглед привличане на инвестиции и съхраняване на общинската собственост чрез достигане на максимална функционалност.**

### **Подцели:**

- Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.
- Вземане на целесъобразни управленски решения, и стриктно прилагане на законодателството, което регламентира действията по отношение на собствеността за ефикасно и ефективно управление.
- Да се търсят възможности и решения за подобряване на състоянието на общинската собственост, оптимизиране на управлението, повишаване на приходите от собствеността и правилното им планиране в общинския бюджет.
- Тясно интегриране на стратегията за управление на общинската собственост с общинския план за развитие и използване на активите в развиването на ефективна общинска и регионална политика чрез предоставяне на активи за одобрени в плана нужди.

### **ОПИСАНИЕ НА МЕРКИТЕ :**

#### **ПРИОРИТЕТ I. ОПТИМИЗИРАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ И ПОВИШАВАНЕ ПРИХОДИТЕ В ОБЩИНАТА**

1. Изготвяне на ежегодна годишна Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, след предварителен анализ и преценка на потребностите за общината, при ясната визия за целите и очаквания резултат на постъпленията по плана за приходите на Община Дряново;

2. Висока ефективност и ефикасност от дейността по управление и разпореждане с имоти общинска собственост - намаляване на разходите и увеличаване на приходите;

3. Обвързване на планирания размер на приходите, определени с бюджета на Община Дряново, за съответната бюджетна година с годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;

4. Обособяване на самостоятелни парцели, чрез изработване на подробни устройствени планове с цел инвестиционни намерения, или разпореждане;

5. Да се продължи процеса по идентификация, доказване и придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години;

6. Да продължат действията за прехвърляне в собственост на общината на държавни имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;

7. Чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират проекти върху общински терени;

8. Да продължи практиката за отдаването под наем на имотите към които има проявен интерес, след анализ на срока на тяхното наемане с оглед извършване на ремонти от наемателите.

9. Продажба на неизползваеми нежилищни имоти, към които има проявен инвеститорски интерес, както и на имоти, на собствениците на законно построени в тях сгради, когато земята не може да бъде ползвана за други цели .

10. Реализиране на проекти по програмите на ЕС, както и да се търсят други възможности за изграждане на социални жилища за настаняване под наем със статут „непродаваеми“ за граждани, с доказани жилищни нужди и ниски доходи живеещи и работещи на територията на общината.

11. Ежегодна актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар;

12. Събаряне на амортизирани сгради в терени предвидени за благоустройствени мероприятия и реализация на проекти.

13. Да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или чрез замяна.

14. Изработване на планове за поземлено управление за земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ.

15. Да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

16. Да се предприемат мерки за оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд – продажба при проявен интерес, комасация, отдаване под наем.

17. Да се регламентират условията и реда за правото на преминаване през имоти



общинска собственост.

18. Продължаване на процедурите по попълване на кадастрални планове и карти, изработване на подробни устройствени планове и вкарване на имоти в регулация на населените места на територията на Общината, като по този начин се увеличат свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности.

19. Анализ на необходимостта от придобиване на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината и предприемане на мерки за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване или други законови способности.

20. Да се предвидят средства за изготвяне на Общ устройствен план на Община Дряново и служебно изготвяне на подробни устройствени планове и кадастрални карти.

## **ПРИОРИТЕТ II. ПОДОБРЯВАНЕ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

1. Изготвяне на списък на обектите общинска собственост с описание на неотложните строително-монтажни работи и количествено-стойностна сметка за всеки обект;

2. Подобряване на материалната база в образованието и спортните обекти и тяхното поддържане;

3. Реставрация и съхраняване на сградния фонд на музеи, читалища и други сгради с културно предназначение;

4. Да се подготвят проекти за осигуряване на средства от евро фондовете за подобряване състоянието жилищните сгради и за изграждане на социални жилища.

## **ПРИОРИТЕТ III. ПРОЗРАЧНОСТ И ПУБЛИЧНОСТ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

1. Създаване на компютъризирана информационна система за регистрите на имотите - общинската собственост, която да осъществява връзка с кадастъра и имотния регистър.

2. Гаранции за спазване на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция и равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки;

3. Поддържане на актуална база данни за имотите общинска собственост във въведения в Общинска администрация - Дряново програмния продукт „ИМЕОН“.

## **VII. МОНИТОРИНГ И ОЦЕНКА**

Мониторингът и оценката на изпълнението на Стратегията се извършва, чрез изготвяне на отчети за изпълнение на годишните програми за управление и разпореждане е общинската собственост;

Отчетите за изпълнението на годишните програми за управление на общинската собственост се съставят от Кмета на общината и се представят на Общинския съвет в срок до предоставяне на отчета за изпълнение на бюджета на общината за предходната година. Те информират за състоянието на общинската собственост по видове и категории обекти и постигнатите резултати от нейното управление, вкл. финансовите.

Отчетите са достъпни за населението на общината на сайта на общината.

Важен инструмент за наблюдение и оценка на състоянието на общинската собственост по видове и категории обекти и постигнатите резултати от нейното управление са публичните регистри на:

- общинската собственост;
- разпоредителните сделки с имоти и вещи общинска собственост;
- даренията на имоти и вещи на общината.

Регистрите също са достъпни за населението на общината на сайта на общината. Те осигуряват от една страна публичност на процеса на управление на общинската собственост, а от друга насърчават осъществяването на публично частни партньорства като улесняват достъпа на бизнеса до информация за основните активи за предоставяне на публични услуги.

Обвързването в ЗОС на стратегиите за управление на общинската собственост с периода на мандата на общинския съвет не отчита общата за националното законодателство синхронизация на всички нива на стратегическо планиране с програмния период.

## **VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Ефективното управление на общинската собственост създава възможности за идентифициране на състоянието на различните видове собственост, техния капацитет, подходите за по-добро оползотворяване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции.

Реализацията на стратегията е сложен и многообразен процес, свързан с влиянието на различни фактори и обстоятелства, при различни политически, икономически и социални ситуации, въздействие на международни промени в микро и макросредата. Това прави невъзможно да се предвидят точно всички промени, които ще настъпят при

изпълнението на стратегията и годишната програма. Следователно реализацията на настоящата стратегия следва да се възприема като един непрекъснат процес на наблюдение, анализи и контрол, на адаптация към настъпилите променени в заобикалящата ни среда. Стратегията дава само перспективите и насоките за развитие, тя не може да бъдат строга рамка, ограничаваща възможните дейности, програми и проекти.

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