



ОБЩИНА ПИРДОП - СОФИЙСКА ОБЛАСТ

2070 град Пирдоп, пл. „Тодор Влайков“ №2; тел.: 07 181/52 42, факс: 07 181/57 01
www.pirdop.bg; e-mail: obshtina@pirdop.egov.bg

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ – ПИРДОП

ОБЩИНА ПИРДОП
Регистрационен индекс и дата
9002-90/20.11.2023

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ АНГЕЛ ГЕРОВ- КМЕТ НА ОБЩИНА ПИРДОП

Относно: Приемане на Стратегия за управление на общинската собственост на община Пирдоп за периода 2023 – 2027 год.

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост е необходимо Общински съвет – Пирдоп да приеме „Стратегия за управление на общинската собственост на община Пирдоп за периода 2023 – 2027 година“.
Предвид изложеното, предлагам на вниманието Ви следния

Проект за решение:

На основание чл.21, ал.1, т.12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост,

РЕШИ:

Общински съвет – Пирдоп приема „Стратегия за управление на общинската собственост на община Пирдоп за периода 2023 – 2027 година“.

Моля, за Вашето решение.

Приложение:

1. Стратегия за управление на общинската собственост 2023-2027

С уважение,

АНГЕЛ ГЕРОВ

Кмет на Община Пирдоп





СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ



**ОБЩИНА ПИРДОП
2023-2027**

СЪДЪРЖАНИЕ		
№		страница
1	ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	3
1.1	Мотиви за разработване на стратегията	
1.2	Основни цели и задачи при разработване на стратегията	
1.3	Нормативна база на общинската собственост	
2	ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА	6
2.1	Обхват на стратегията	
2.2	Структура на стратегията	
2.3	Идентифициране на обема и функционалните характеристики на общинската собственост	
2.4	Стратегически цели	
2.5	Приоритети за постигане на стратегическите цели	
3	ПРИНЦИПИ И ПОДХОДИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ	7
3.1	Основни принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост	
3.2	Финансови аспекти на управлението на общинската собственост	
4	ИДЕНТИФИЦИРАНЕ НА ОБЕМА И ФУНКЦИОНАЛНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ	8
5	АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ	9
5.1	Сграден фонд	
5.2	Земеделски земи, гори и земи в горски фонд	
5.3	Общински горски фонд	
6	ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА	12
6.1	Визия за развитието и управлението на общинската собственост	
6.2	Стратегически цели	
7	ПРИОРИТЕТИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА СТРАТЕГИЧЕСКИТЕ ЦЕЛ	13
7.1	Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I	
7.2	Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II	
7.3	Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ III	
7.4	Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ IV	
7.5	Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ V	
8	РЕСУРСИ ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА	17
9	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	17

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Ефективното управление на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване политиката на общината за устойчиво развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурата, благоустрояване на населените места, повишаване на инвестиционния интерес и повишаване качеството на живот на населението на общината. Стратегията за управление на общинската собственост е разработена в изпълнение разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и регламентира политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на община Пирдоп за периода 2023-2027 г. в следните направления:

- Основни цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;
- Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
- Нуждата на общината от нови имоти и способности за тяхното придобиване.

Стратегията за управление на общинската собственост е разработена след подробен анализ на състоянието на общинската собственост и постигнатата ефективност от управлението и разпореждането. Общинската собственост е постоянен източник на приходи в общинския бюджет, осигуряващи финансиране на инвестиционни проекти и голяма част от останалите общински дейности. Публичното обявяване на намеренията на общината за управлението и разпореждането с общинската собственост са предпоставка за по-голяма публичност и прозрачност в дейността на администрацията и Общинския съвет. В изпълнение на стратегията, Общински съвет приема годишни програми за управление и разпореждане с общинската собственост.

1.1. Мотиви за разработване на стратегията

Стратегията за управление на общинската собственост на община Пирдоп се разработва като допълнение на действащите стратегически и планови документи за социално - икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за разработване на стратегията са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта от усъвършенстване на плановата дейност на Общински съвет и общинска администрация, отчитане на настъпили промени в сравнение с предишни планови периоди, правилно формулиране на новите приоритети в общинското развитие, при кандидатстване с проекти финансирани от Европейския съюз, свързани с рационалното и ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите на Общината.

1.2. Основни цели и задачи при разработване на стратегията

С разработване на настоящата стратегия, ръководството на Община Пирдоп си поставя следните задачи:

- Анализирание на състоянието на общинската собственост и възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти, необходими за дейността на Общината;
- Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.
- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, чрез финансова стабилизация и усвояване на средства от европейските фондове и други програми;
- Подобряване селищната среда и инфраструктура;
- Прилагане на добри практики за публично – частно партньорство при изграждане и експлоатация на обекти – общинска собственост;
- Създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм;
- Опазване и подобряване на екологичната среда.

1.3. Нормативна база на общинската собственост

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон. Конституцията на република България от 1991 г. възстанови правото на собственост на общините. Разграничаването на собствеността между държавата и общините бе извършено с &7 от ПЗР на ЗМСМА, в сила от 17.09.1991 г. Пълна регламентация на общинската собственост беше направена с приемането на Закона за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г. Многократните изменения и допълнения на ЗОС са положителен опит да се отстранят пропуските и слабостите на първоначално приетият текст. Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща имоти и вещи, които подлежат на специализиран режим на управление. 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 местна администрация
- Закон за собствеността
- Закон за наследството
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи
- Закон за опазване на земеделските земи
- Закон за арендата в земеделието
- Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд
- Закон за горите
- Закон за пътищата
- Закон за водите
- Закон за физическото възпитание и спорта
- Закон за устройство на територията
- Закон за кадастъра и имотния регистър
- Закон за концесиите
- Закон за обществените поръчки
- Закон за задълженията и договорите
- Закон за общинските бюджети
- Закон за местните данъци и такси
- Закон за енергетиката
- Закон за електронните съобщения
- Закон за насърчаване на инвестициите
- Закон за народните читалища

- Закон за пчеларството
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – собственост на Община Пирдоп се извършва под контрола на Общински съвет, съобразно разпоредбите в Закона за общинската собственост. Подробна регламентация на реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост е разписана в приетите от Общински съвет Пирдоп наредби, както и други актове на Общински съвет и Кмета на общината, издадени в изпълнение на нормативната уредба.

Общинска собственост са:

- имотите и вещите, определени със закон;
- имотите и вещите, предоставени на общината със закон;
- имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и ред, определени със закон;
- имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
- имотите и вещите, придобити с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
- имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
- имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Общинска собственост е публична и частна

Публична общинска собственост са:

- имотите и вещите, определени със закон;
- имотите, предназначени за изпълнение 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;
- плодовете и приходите от имотите и вещите – публична общинска собственост.

Имотите и вещите – общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

Имотите и вещите – общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени. Предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон.

2. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – публична и частна общинска собственост. Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за тях да бъдат изведени самостоятелно.

2.1. Обхват на стратегията

Настоящата стратегия за управление и разпореждане с общинската собственост на Община Пирдоп обхваща периода 2023-2027 г. С нея се определят целите, принципите и приоритетите при придобиване на общинска собственост, както и възможностите за създаване на ефективни условия за управление и разпореждане с всички имоти и вещи – общинска собственост.

2.2. Структура на стратегията

Стратегията включва:

- основни цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;
- основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да бъдат предоставени за ползване под наем и аренда, или да бъдат предмет на разпоредителни сделки и учредяване на вещни права;
- нуждите на Общината от нови имоти и способности за тяхното придобиване.

2.3. Идентифициране на обема и функционалните характеристики на общинската собственост

2.3.1. Имоти, подлежащи на запазване в собственост на общината

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация и други структурни звена на общината;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

2.3.2. Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем

- имоти, частна общинска собственост, както и части и имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т. 2.3.1. и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица ;
- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем или аренда доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени.

2.3.3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т. 2.3.1;
- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем или аренда ;

- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;
- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината.

2.3.4. Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване

- Имоти – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение; имоти, които са част от техническата инфраструктура; имоти със социално предназначение; спортни имоти и такива за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване, замяна и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС.
- Ново строителство на обекти на социалната и техническата инфраструктура.

Пълното идентифициране на обема на общинската собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

2.4. Стратегически цели

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие със стратегическите цели и приоритетите на План за интегрирано развитие на община Пирдоп за периода 2021-2027 г.

2.5. Приоритети за постигане на стратегическите цели

Приоритетите се базират на визията за местно развитие, на социално-икономическата обстановка в общината и държавата, както и на приоритетите за стратегическо развитие на държавата. Насоките за развитие на общинската собственост обхващат проблематиката, съдържаща се във визията и стратегическите цели. Основен приоритет е правилното управление на съществуващия ресурс с цел да се задоволяват обществените интереси на населението, да се подобри инфраструктурата в населените места и да се повишават собствените приходи в общинския бюджет.

3. ПРИНЦИПИ И ПОДХОДИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

3.1. Основни принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

Управлението на общинската собственост в Община Пирдоп е в съответствие с изискванията на Закона за общинската собственост - в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

Управлението на общинската собственост включва: използване, поддръжка, ремонт, опазване и разпореждане с нея.

Основните принципи са:

- законосъобразност;
- целесъобразност;
- публичност;
- защита на обществения интерес;
- състезателност при разпореждането.

3.2. Финансови аспекти на управлението на общинската собственост

Оптималното управленско решение, съобразено с политиката на общината, задължително следва да се предхожда от финансово-икономически анализ.

Финансовият анализ е предпоставка за избор на оптималния способ и подходящия метод за управление и разпореждане с общинската собственост.

Финансовият анализ е необходим при:

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

Управлението на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката в общината – икономическа, социална, екологична.

Община Пирдоп е засегната от общия проблем на останалите общини – недостатъчно ресурси за поддръжка и функциониране на общинската собственост, което в голяма степен ги лишава от възможността за ефективно ѝ управление.

4. ИДЕНТИФИЦИРАНЕ НА ОБЕМА И ФУНКЦИОНАЛНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

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 е извършвана с възможностите на Общинска администрация и Общинска служба по земеделие гр. Пирдоп.

За разработването на стратегията, общинска администрация подготви пълен анализ на структурата на имотите - общинска собственост, разпределени по следните критерии:

- поземлени имоти – застроени и незастроени поземлени имоти, земеделски земи;
- административни и обществени сгради – публична и частна общинска собственост;
- жилищни имоти;
- съсобствени имоти и такива с учредено право на строеж;
- основни технически характеристики на имотите;
- предвиждания на застроителния план .

Съсобствените имоти, които в по-голямата си част представляват имоти с неуредени регулационни отношения, както и имотите с учредено или реализирано право на строеж, не са предмет на настоящата стратегия.

5. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

5.1. Сграден фонд

В по-голямата си част общината е обезпечена със сгради за административни нужди, училища, детски градини, читалища и др. Кметство Душанци се намира в самостоятелна сграда. В някои административни сгради са настанени лекарски и стоматологични кабинети, а други са предоставени за клубове на политически партии, НПО, религиозни организации и юридически лица.

5.1.1. Анализ на състоянието на сградния фонд

Като цяло използваемият сграден фонд е в сравнително добро състояние, но част от него се нуждае от основен ремонт и обновяване.

Общината разполага с шест общински жилища, четири от които са заети от дългогодишни картотекирани наематели и два, които са определени за резервни от Общински съвет, същите се нуждаят от спешен ремонт.

В следствие на не използване на сградата на закритото учебно заведение в кметство с. Душанци има опасност сградата да започне да се руши.

Нецелесъобразна на този етап е продажбата на такива имоти. Училищната сграда е с голям прилежащ терен и е разположена в западната част на населеното място, в близост до центъра. В перспектива може да възникне необходимост от учебни заведения, която, при извършено разпореждане със сега съществуващия имот, да не може да бъде удовлетворена.

Не използването на Туристическата спалня в гр. Пирдоп, Административна сграда на ул. "Христо Смирненски" и бившата сграда на КНСБ в града, води до тяхното само разрушение.

5.1.2. SWOT анализ

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

- Силни страни:

- ➔ Увеличаване на общинската собственост чрез прехвърляне безвъзмездно от държавата или покупка от частни лица.
- ➔ Сравнително добра обезпеченост със сгради за административни нужди

- Слаби страни:

- ➔ Трудности при съвместяване на различни дейности в една сграда.
- ➔ Свободни части от сгради, към които липсва интерес за наемане.
- ➔ Недобро състояние на сградите, които не се експлоатират.

- Възможности:

➡ Оптимизиране процеса на управление.

Съпоставяне на разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на правилни управленски решения.

➡ Осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на общинските сгради.

➡ Реализиране на обществено значими проекти чрез публично-частно партньорство.

5.2. Земеделски земи, гори и земи в горски фонд.

Общинския поземлен фонд включва пасища, мери, ливади, ниви, полски пътища, гори и др. поземлени имоти, извън регулацията на населените места. Стратегически приоритет при управлението и използването на земеделските земи на общината е ефективната им капиталова реализация, като едно от важните условия за постигане на устойчиво и предвидимо земеделие. Значителна част от тях представляват остатъчен фонд по чл. 19 от ЗСПЗЗ. В някои случаи, начинът на трайно ползване по КВС не отговаря на фактическото състояние на имотите. Община Пирдоп следва да предприеме необходимите нормативно определени действия за промяна на начина на трайно ползване, съответстващо на фактическото състояние на имотите.

5.2.1 Управление и отдаване под наем на земи от ОБПФ

Отдаването под наем или аренда са подходящи, осигуряващи непрекъснати приходи в общинския бюджет.

Община Пирдоп следва да продължи добрата практика за отдаване на слабопродуктивните и маломерни имоти под наем за една година при облекчена процедура или дългосрочно отдаване на земите под наем или аренда. Собствениците на животновъдните обекти на територията на Общината са обезпечени с пасища и ливади в много висока степен. Пасищата, мерите и ливадите ще продължават да бъдат предоставени за паша на преживните животни, или за привеждане и поддържане в добро екологично състояние, съгласно закона.

5.2.2 SWOT анализ

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

- Силни страни:

➡ Увеличаване дела общинските имоти със съставени актове за общинска собственост.

➡ Облекчени условия за предоставяне под наем или аренда на изоставени ниви и маломерни имоти.

- ➔ Висока степен на обезпечаване на собствениците на животновъдни обекти с пасища, мери и ливади.
 - Слаби страни:
- ➔ Проблеми, породени от неточности в картите на възстановената собственост и несъответствие между установения начин на трайно ползване и фактическото състояние на имотите.
- ➔ Голям брой маломерни имоти, непригодни за механизирана обработка.
- ➔ Слаб интерес за предоставяне под наем на слабопродуктивни земи.
- ➔ Разпокъсана собственост
 - Възможности:
- ➔ Оптимизиране процеса на управление.
- ➔ Увеличаване на възможностите за реализиране на приходи.
- ➔ Промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места, които имат инвестиционен потенциал.
- ➔ Използване на финансовата подкрепа от структурните фондове на Европейския съюз.

5.3. Общински горски фонд

5.3.1. Анализ на състоянието на горите

Ползването на общинските горски територии се извършва, съгласно приетият Горскостопански план, утвърден на 14.07.2022г. от РДГ София. Общата площ на общинските гори, включени в Горскостопанския план е 4802,4 ха. В изпълнение на ежегодните планове за дърводобив се провеждат отгледни и възобновителни сечи в иглолистните и широколистните гори, както и санитарни и принудителни сечи след одобрение от РДГ София. Общата площ предвидена за залесяване, съгласно ГСП е 4,7 ха. Основна задача при опазване на горите е извършването на превантивни дейности за недопускане на незаконната сеч.

План за защита на горските територии от пожари.

В изпълнение на изискванията на Наредбата за защита на горските територии от пожари в Община Пирдоп и Кметство Душанци са изградени депа за противопожарен инвентар. Необходимо е да се поддържат съществуващите минерализовани ивици, а там където е възможно да се изградят и нови такива.

Основната информационна база за общинските гори се съдържа в Горскостопанския план.

6. ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

6.1. Визия за развитието и управлението на общинската собственост

Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост. Добре стопанисваната и управлявана общинска собственост е залог за бъдещото развитие и изграждане на по-богата и просперираща община.

6.2. Стратегически цели

6.2.1. Главна цел

Повече да управляваме и по-малко да се разпореждаме с общинската собственост. Създаване на реални предпоставки за повишаване на инвестиционния потенциал на Общината и защита на обществения интерес чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на собствеността.

6.2.2. Стратегически цели

Основните цели на Пирдоп при управление на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление могат да се изведат в няколко направления

- Съхраняване на общинската собственост и утвърждаването ѝ като важен елемент за укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадрова самостоятелност на Общината.
- Оптимизиране управлението и разпореждането с общинска собственост за повишаване приходите на Общината в дългосрочен план .
- Усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.
- Публично обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с общинската собственост.
- Публично-частни партньорства за изграждане на значими инфраструктурни обекти.
- Пълна прозрачност в дейността на Общинския съвет и общинската администрация при реализация на политиката и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост .
- Непрекъснато подобряване качеството на публичните услуги.

6.2.3. Инструменти за постигане на стратегическите цели

Най общо могаат да бъдат формулирани два основни инструмента за постигане на стратегическите цели:

- Разработване на методология за класификация на активите .
- 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 планове за управление и разпореждане с общинските имоти, същите следва да бъдат анализирани в зависимост от съотношението разходи-ползи, от гледна точка на сегашните и потенциални бъдещи резултати и тенденциите на пазара, определящи активите като такива, които трябва да бъдат продадени, или такива, които следва да бъдат запазени или подобрени.

7. ПРИОРИТЕТИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА СТРАТЕГИЧЕСКИТЕ ЦЕЛИ

ПРИОРИТЕТ I

Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост.

ПРИОРИТЕТ II

Оптимизиране на управлението общинска собственост и повишаване на приходите в общината.

ПРИОРИТЕТ III

Ефективно използване на общинската собственост за подготовка и реализация на проекти по структурните фондове на Европейския съюз.

ПРИОРИТЕТ IV

Осъществяване на публично-частни партньорства за изграждане, експлоатация и поддръжка на обществено значими обекти.

ПРИОРИТЕТ V

Гарантиране на прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост.

7.1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I: Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост.

7.1.1. Обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

- Попълване на съществуващите кадастрална карта.
- Частични изменения на Подробните устройствени планове, там, където е Необходимо.

- Включване на имоти в регулация, с цел увеличаване на свободните терени при бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности.

7.1.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд

- Подобряване на материалната база в образованието, здравеопазването, социалните дейности, културата и спорта.

- Саниране и модернизиране на сградите – общинска собственост, намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики.

7.2. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II: Оптимизиране управлението на общинската собственост и повишаване приходите в Общината .

- Продължаване процеса по идентификация, доказване и придобиване на общинска собственост.
- Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, след предварителен анализ и преценка на потребностите за общината, при ясна визия за целите и очаквания резултат на постъпленията по плана за приходите на Община Пирдоп.
- Обвързване размера на приходите, определени с бюджета за съответната бюджетна година с годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.
- 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.

- Прекратяване на съсобствеността между Общината и други лица в съсобствените имоти.
- Анализ на необходимостта от придобиване на нови 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.

- Реализиране на обществено-значими проекти чрез методите на публично-частното партньорство.

- Периодична актуализация на наемните цени, в съответствие с пазарните наемни цени.

7.3. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ III: Ефективно управление на общинската собственост за подготовка и реализация на проекти по структурните фондове на Европейския съюз .

- Внедряване на мерки за енергийна ефективност в административни и обществени сгради, детски и учебни заведения.

- Рехабилитация и изграждане, възстановяване и създаване на зони за обществен отдых, като паркове, детски площадки и др.

- Подобряване на селищната среда чрез поставяне на пейки, беседки и др.

- Рехабилитация и реконструкция на уличните мрежи, въвеждане на енергоефективно улично осветление и други мерки за повишаване на сигурността и предотвратяване на престъпността, като осветление на паркови площи, охранителни системи за наблюдавани обществени места и др.

- Осигуряване на достъп на хора с увреждания до административни и обществени сгради.

- Развитие на природни, културни и исторически атракции - възстановяване, опазване, експониране, оборудване.

- Обогаляване и развитие на туристическата инфраструктура – туристически пътеки, пътеки на здравето, места за пикник, указателни табели, посетителски информационни центрове, детски площадки, съоръжения за отдих и спорт с нестопанска цел, паркинги, тротоари, зелени площи, осветление, малки съоръжения за събиране на отпадъци и др.). както и съоръжения и удобства за възрастни посетители и хора в неравностойно положение.

- Подобряване качеството на живот, жизнената и работната среда.

- Подобряване на социална инфраструктура.

- Осигуряване на социално включване и равен достъп на групите в неравностойно положение.

- Изграждане, реконструкция и модернизация на техническата инфраструктура .

- Подобряване състоянието на замърсените почви и подземни води.

- Подобряване управлението на отпадъците – превенция, оползотворяване, крайно депониране.

7.4. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ IV: Осъществяване на публично частни партньорства за изграждане, експлоатация и поддръжка на обществено значими обекти.

- Проучване и анализ на обществените потребности от предоставяне на качествени публични услуги.

- Финансово - икономически анализ на разходите и възможностите за тяхното осигуряване за изграждане на обществено значими обекти на социалната инфраструктура - здравеопазване, образование, култура, спорт, административни сгради, социални услуги, социални жилища и др.

- Търсене на възможности за увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности.

7.5. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ V: Гарантиране на прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост .

- Административно и информационно осигуряване на дейностите по управление и разпореждане с общинската собственост.

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

- Гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки.

8. РЕСУРСИ ЗА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА СТРАТЕГИЯТА

Поставените цели могат са бъдат реализирани чрез:

- Административно-организационно и информационно обезпечване на дейностите по управлението .

- Ясна политика за това как всеки конкретен актив да бъде използван по най- ефективен начин чрез:

- Преглед и анализ на дейностите по изпълнение
- Анализ на финансовите резултати
- Ефективно използване на средствата по Оперативните програми

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др. Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента 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 и в двете населени места в общината, осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността. Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

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 годишните програми за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Стратегията се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал.1, т.12 от ЗМСМА.

Настоящата стратегия е приета с Решение № / год. на Общински съвет – Пирдоп