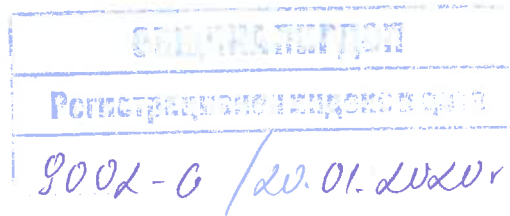




ОБЩИНА ПИРДОП – СОФИЙСКА ОБЛАСТ
70 град Пирдоп, площад „Тодор Влайков” № 2; тел.: 07 181 / 52 42, факс:
07 181 / 57 01

<http://www.pirdop.bg/> e-mail: obshtina.pirdop@gmail.com; obstina@pirdop.bg

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ – ПИРДОП



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ АНГЕЛ ГЕРОВ- КМЕТ НА ОБЩИНА ПИРДОП

Относно: Приемане на Стратегия за управление на общинската собственост на община Пирдоп за периода 2019 – 2023 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 2019 – 2023 година”. Предвид изложеното, предлагам на вниманието Ви следния

Проект за решение:

Общински съвет – Пирдоп, 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:

Приема „Стратегия за управление на общинската собственост на община Пирдоп за периода 2019 – 2023 година”.

Моля, за Вашето решение.

С уважение,

АНГЕЛ ГЕРОВ
Кмет на Община Пирдоп





СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ

НАОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

НА ОБЩИНА ПИРДОП ЗА

ПЕРИОДА 2019 – 2023 ГОДИНА

2020 година



ОБЩИНА ПИРДОП, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Пирдоп за периода 2019-2023 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и Наредбата за общинска собственост на Община Пирдоп приета с Решение № 120 по Протокол № 15 от 29.11.2018 година на Общински съвет - Пирдоп. По своята същност, стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. С нея за срока на мандата се определя политиката за управление и развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината за периода 2019-2023 г.

Конституцията на Република България от 1991 година за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост. Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет на 01.06.1996 година.

Конкретните правомощия на кмета на общината и кмета на кметството по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентираны с Наредбата за общинска собственост. Съгласно разпоредбите на ЗОС, имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Общинската собственост е публична и частна.

Общинската публична собственост е 1 768,62 ха, а общинската частна – 4 153 ха., съгласно информация дадена от Общинска служба „Земеделие“.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет;
- имоти и вещи, определени със закон.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд не могат да се придобиват по давност.

Имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички други общински имоти и вещи, включително и плодовете, и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Имотите и вещите – частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане.

Общината се разпорежда с недвижимите имоти и движимите вещи - частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон.

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

Имотите и вещите - публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности от местно значение и да не изпълняват функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, могат да бъдат трансформирани и да се обявят за частна общинска собственост, след решение на Общински съвет - Пирдоп.

Имотите - публична и частна общинска собственост, подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура и съоръженията към нея, актове не се съставят.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.



ОБЩИНА ПИРДОП, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

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

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за мандат 2019 - 2023 година на Общински съвет – Пирдоп и извежда следните основни приоритети: определянето на цели и приоритети, осигуряващи подобряване на процеса на вземане на решения, публичност на дейността и създаване условия за повишаване на ефективността на управлението на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Основен подход при разработване на настоящата Стратегия е обвързването на стратегическите цели на управлението на община Пирдоп с целите, принципите и приоритетите на управлението на общинската собственост.

За целите на настоящата Стратегия под „управление на общинската собственост“ ще се разбира процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които община Пирдоп оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Процесът включва придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане със собствеността и е насочен към постигане на целите, които Общински съвет – Пирдоп и Общинска администрация – Пирдоп са си поставили в стратегическите документи на управлението.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечават финансирането на голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането със застроените и незастроени имоти - публична и частна общинска собственост, в това число жилищните имоти, земеделските земи и гори, горите и земите в горския фонд, вещите

2. Структура на стратегията

Стратегията включва:

1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имоти – 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.

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 (плюсове) и възможности за развитие на потенциала;
3. политики и конкретни задачи.



ОБЩИНА ПИРДОП, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

III. ПРИНЦИПИ, ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Водеща цел в Стратегията е ефективно и прозрачно управление, чрез което да се постигне:

- подобряване качеството на жизнената среда чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на града; постигане на европейски стандарти при благоустрояването на града; чиста, зелена и удобна градска среда – поддържани тротоари, вътрешно квартални градини и улици;

- подобряване на условията за спорт и здравословен и активен живот; поддръжка и ремонт на съществуващия общински сграден фонд;

- увеличаване на приходите от управление на общинската собственост в общинския бюджет;

- оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост са:

- законосъобразност:

Общински съвет – Пирдоп, Кметът на общината и Кметът на кметство Душанци действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове;

- приоритетност на обществения интерес:

при упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, органите на община Пирдоп и Общински съвет – Пирдоп приоритетно следят за защита на обществения интерес. Имотите и вещите - общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени;

- публичност, откритост:

при придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество/имоти, органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона;

- целесъобразност:

при упражняване на правомощията си Общински съвет – Пирдоп и община Пирдоп вземат решения по целесъобразност, насочени към повишаване на ефективността и ефикасността при придобиването, управлението и разпореждането с общинското имущество, при спазване на закона и установените в тази Стратегия принципи, цели и приоритети;

- състезателност:

управлението и разпореждането с общински имоти се извършва след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, указани със закон, при условията и по ред определени в Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС;

- плановост:

управлението на общинските имоти в община Пирдоп се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на общинската собственост и Годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от Общински съвет – Пирдоп, по предложение на Кмета на общината;

- отчетност:

органите на община Пирдоп 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.

Управлението на имотите и вещите - общинска собственост е уредено в Глава втора на ЗОС.

2. Основни цели:

- осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;

- опазване и подобряване на екологичната среда;

- гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от управлението на общинската собственост;



ОБЩИНА ПИРДОП, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

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

- анализ на състоянието към момента, включително на рисковете и слабите страни при управлението, както плюсовете и възможностите за развитие на потенциала. Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

- анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

- оптимизиране и подобряване на общинската инфраструктура. Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура на територията на общината.

IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

Управлението на общинската собственост е уредено в Закона за общинската собственост и Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост е свързано с избора и прилагането на позволените от правната рамка способности за: придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Имотите – общинска собственост, определени по закон като публични и частни по своя характер, са класифицирани по функции и оценени като потенциал, според следните признаци:

1. Според предназначението им:

- имоти, които се използват за административни нужди (сградата на общинската администрация, кметството и др.);

- имоти, използвани за предоставяне на публични услуги (образователни, социални, културни, спортни и др.) и за изпълнение на различни проекти на общината с важно социално значение;

- имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, които могат да се отдават под наем, за ползване, за концесиониране или с тях да се извършват разпоредителни сделки - т.н. "свободни имоти" (частна общинска собственост по Закона за общинската собственост).

2. Според финансовите резултати от управлението:

- имоти, източници на приходи – имотите, частна общинска собственост;

- имоти, източници на разходи – имотите, публична общинска собственост.

3. Според потенциалните възможности за управлението на имотите:

- общински имоти за разпореждане;

- общински имоти, които общината трябва да запази за своите нужди;

- общински имоти, които общината трябва да подобри (ремонтира, реконструира, санира);

- имоти, които общината трябва да придобие от трети лица (когато наличните общински имоти не отговарят на нуждите на общината).

Нивото на реализиране на тези цели ежегодно се представя в Доклад на Кмета на общината за резултатите от управлението на общинската собственост по видове и категории обекти, изготвян във връзка с чл.66а от Закона за общинската собственост.

Общинският съвет, в изпълнение разпоредбите на ЗОС и настоящата Стратегия, е задължен ежегодно да приема по предложение на Кмета на общината Годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, която съдържа описание на имотите, които общината ще предложи за отдаване под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за учредяване на концесия; описание на имотите, които общината ще предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица; описание на имотите, които общината планира да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване.



ОБЩИНА ПИРДОП, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

Независимо от активността на администрацията, изпълнението на Годишната програма зависи най-вече от инвестиционния интерес на физическите и юридически лица.

4. Концесионирането като метод за управление на общинската собственост предлага следните възможности:

- прехвърляне на дейности от обществен интерес в обществения и частния сектор, като чрез концесията се прехвърлят на концесионера правомощия за изпълняване на определена публична власт при ред и условия, определени от концедента (условия на регулиране на цената на услугите, качеството на услугите или работите, контрол върху размера на инвестициите, съкращаване на срока на извършване на определени инвестиции и др.);

- концесионерът поема изграждането/управлението на обекта на концесията, изцяло за своя сметка и на свой риск. Освен това в повечето случаи стои и възможността всички разходи, които надхвърлят договорените компенсации, аварийни и други разходи, породени от рискови фактори да остават за сметка на концесионера;

- концесионерът извършва определени услуги/дейности със собствени средства и на свой риск, за което концедентът му плаща компенсации, разпределени по съответен ред назад във времето;

- осигурява се ефективно управление на обекта/услугата, извършване на ремонтно- възстановителни дейности, привеждане на обектите в технически безопасно експлоатационно състояние, като общината упражнява контрол върху състоянието и ползването на имотите;

- разкриват се възможности за реализиране на инвестиционни намерения на частния бизнес, създават се нови работни места и се развива публично-частното партньорство;

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

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 ЗОС способности.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост-публична и частна, в Община Пирдоп към 31.12.2019 г. има съставени 1773(хиляда седемстотин седемдесет и три) акта за общинска собственост.

- Публична общинска собственост – 760 (седемстотин и шестдесет) акта

- Частна общинска собственост – 983 (деветстотин осемдесет и три) акта

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.

Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

Активно се работи по съставяне на актове за общинска собственост за земеделските имоти – пасища, мери, гори, ливади, ниви и др., въз основа на приключилото определяне на земите по чл.19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, които са станали общинска собственост по силата на закона (земеделска земя, стопанисвана и управлявана от Общината, останала след възстановяването на правата на собствениците).

Анализирайки състоянието на този вид собственост се открояват следните рискове и слаби страни:

- продължаващ процес на идентификация на земеделски земи;

- малки приходи от наеми;

- голям брой маломерни имоти;

- законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери);

- необходимост от промяна на статута на земеделските земи, според начина на трайно ползване.

Плюсове и възможности:

- продължаване на процеса по актуване на земеделските земи;

- търсене на възможности за по-високи доходи;

- стартиране на процеса на комасация на земеделските земи;

- възможност за промяна на предназначението на земеделските земи.



ОБЩИНА ПИРДОП, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- да се подготви, обезпечи и реализира пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промени предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал.

Проучване и актуване на имоти общинска собственост се извършва постоянно и при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

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, временните обекти и др., не се съставят актове за собственост, съгласно Закона за общинската собственост.

Общинската собственост е един от най-важните ресурси, притежавани от общината, даващ възможност за реализиране на нейната социално - икономическа политика. Същата представлява поредица от активи, чиято природа, стойност и количество, следва да бъдат определени от стратегическите решения, свързани с развитието на общината. Противното може да доведе до ресурс от недвижими имоти, които не съответстват на целите, които си поставя общината, и които биха представлявали финансово бреме.

Приходи в общинския бюджет постъпват и от такси за ползване на общински терени - публична и частна общинска собственост: тротоари, улични платна, места върху които се поставят съоръжения за детски увеселения и базари.

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

Имотите, които представляват инвестиционен интерес попадат в двора на бившето ТКЗС и са частна собственост.

Два незастроени имота, които са в територията на града са малки с липса на комуникации, скалисти и неравни и от гледна точка на възможностите за застрояване, не представляват инвестиционен потенциал. Общината разполага с един незастроен поземлен имот, който би могъл да бъде продаден на търг или конкурс, или да бъде отстъпено право на строеж за жилищни нужди.

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

В общински имоти са настанени териториални структури на държавни институции като Общинска служба „Земеделие“, Районна прокуратура, РУ на „МВР“ и др., които по закон не заплащат наем. ИМА и помещения отдадено за ползване на местни структури на парламентарно представените политически партии, които по последни изменения на ЗПП не заплащат наем,.

Забелязва се трайна липса на интерес към части от сгради на територията на общината. Причина за липсата на интерес за част от помещенията е лошото им състояние.

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 и Обединеното детско заведение на ул. "Христо Смирненски" в града, води до тяхното само разрушение.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните рискове и слаби страни:

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- имот - общинска собственост е в съсобственост с имот на физическо лице (сграда БЗНС);
- наличие на помещения, към които липсва интерес за наемане и ползване.

Силни страни и възможности:

- оптимизиране процеса на управление;



ОБЩИНА ПИРДОП, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

- прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината на физическото лице, изкупуване на частта на съсобствениците от общината или замяна;
- 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.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- изготвяне на финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- подготвяне на проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградния фонд.

Общинският жилищен фонд се състои от 10 апартамента - частна общинска собственост, от които:

- ведомствен фонд - няма;
- резервен фонд - 1 брой;
- за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди - 4 броя;
- за продажба - 3 броя.

Община Пирдоп не разполага със свободни жилища за настаняване под наем, а има картотекирани 20 граждани с доказани жилищни нужди, които чакат за настаняване.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Построените общински жилища са от преди 30 и повече години. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката на жилищния фонд.

Наемната цена на квадратен метър застроена жилищна площ не е актуализирана повече от 5 години.

Основни принципи за управление на жилищния фонд са:

- продажбите на жилища да се извършват само на вложители по жилищно-спестовни влогове и на лица, настанени по административен ред и обитаващи общинското жилище най-малко три години без прекъсване;
- с амортизирания жилищен фонд да се извършват разпоредителни сделки чрез публични търгове на общо основание.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните рискове и слаби страни:

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за настаняване на картотекираните граждани;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- над 100 % разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища.

Силни страни и възможности:

- продажба на амортизирани жилища чрез публичен търг;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално-приемливо съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- приемане на методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;
- при необходимост да се извършват продажби на жилища, строени преди повече от 25 години чрез публичен търг с явно наддаване.

Община Пирдоп разполага със 4726 ха. горски територии.

Този сериозен ресурс може и следва в много по-голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на Общината.

Горите попадат мизийска горскорастителна област, подобласт „краищенско-ихтиманска“ ,среден планински пояс на горите от бук и иглолистни от 600-1800 м.н.в. Разпространени са следните дървесни видове широколистни - акация, дъб, цер, габър, благун, космат дъб, бук и други.

В резултат на извършени залесявания, са създадени и успешно се развиват култури от бял и черен бор, смърч, дуглазка, лиственица, сребрист смърч, ела, бук, бреза, акация, червен дъб и други.

Горите имат местно значение, изразяващо се в поддържане на биологичното и ландшафтното разнообразие и подобряване на състоянието на популациите на видовете



ОБЩИНА ПИРДОП, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

от дивата флора, фауна и микота, снабдяване на хората, живеещи в населените места с дърва за огрев и предоставяне на площи за паша на добитък.

Горските територии общинска собственост изпълняват следните основни функции:

-защитни- за защита на почвите, водите, урбанизираните територии, горната граница на гората, защитните пояси, както и горите създадени за техническите проекти за борба с ерозията.

-специални-с рекреационно значение, за поддържане на ландшафта и с висока консервационна стойност.

-стопански- стопанисването им е насочено към устойчиво производство на дървесина и недървесни продукти, както и предоставяне на услуги.

Община Пирдоп има утвърден лесоустройствен проект (ЛУП 2010 год. на община Пирдоп). Същият с Протокол от 25.01.2011 год. от проведено заседание на ЕТИС, изпълнителният директор на Изпълнителна агенция по горите го утвърждава. През 2020 г. изтича действието на ЛУП 2010 и ще бъде одобрен нов горскостопански план с действие 2021-2030г.

Към момента не за всички общински гори са съставени актове за общинска собственост.

Чрез умело съчетаване на различните способности на стопанисване, управление и разпореждане (отдаване под наем, успешно управление на обществените екосистемни ползи от горските територии др.) на общински горски територии, могат съществено да допринесат за значително увеличаване на собствените приходи на Общината.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните рискове и слаби страни:

- риск от пожари;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

Силни страни и възможности:

- възможност за оптимизиране процеса на управление;
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горските територии чрез залесяване;
- осигуряване на средства от европейските програми и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горските територии;
- възможност за естествено възобновяване в насажденията от всички стопански класове.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- поддържане и подобряване на състоянието на горите
- опазване и увеличаване на площта на горите
- гарантиране и поддържане на екосистемните, социалните и икономическите функции на горските територии;
- гарантиране и увеличаване производството на дървесина и недървесни горски продукти чрез природосъобразно стопанисване на горските територии;
- поддържане на биологичното и ландшафтното разнообразие и подобряване състоянието на популациите на видовете от дивата флора, фауна и микота;
- осигуряване на възможности за отдых на населението и подобряване на условията за рекреация;
- постигане на баланс между интересите на обществото и собствениците на горски територии;
- подпомагане и насърчаване на собствениците на поземлени имоти в горски територии;
- изпълнение на международни и европейски ангажменти за съхранение на горските местообитания.
- организиране на публично-частни партньорства за реализация на проекти върху общински гори;
- промяна на предназначението на гори, които представляват инвестиционен потенциал

V. СТРАТЕГИСКА ЦЕЛ И ПРИОРИТЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

1. Стратегическа цел:



ОБЩИНА ПИРДОП, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

Създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и оптимално използване на наличните ресурси - недвижими имоти, горски фонд, общински поземлен фонд за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа рязко да се подобри социалната, техническата и екологична структура на община Пирдоп за постигане устойчив социално-икономически растеж.

2. Приоритети:

- пълно обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост;
- ефективно и прозрачно управление и разпореждане с общинската собственост;
- ежегодно разработване и приемане от Общинския съвет на годишна програма за придобиване и разпореждане с общинската собственост, с приемането на бюджета на общината, по предложение на кмета на общината;
- усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост;
- последователно и неотклонно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост;
- пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба, замяна или др. на общинска собственост.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Пирдоп за периода 2019 - 2023 год. е разработена от Общинска администрация – Пирдоп, съгласно разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Изпълнението на Стратегията се възлага на Кмета на общината.

Настоящата Стратегия за управлението на общинската собственост на община Пирдоп за периода 2019-2023 год. е приета от Общински съвет - Пирдоп, по предложение на Кмета на общината с Решение № по Протокол № от година.



ОБЩИНА ПИРДОП, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

Приложение № 1

БАЛАНС ПО ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ ПО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОБЩИНА ПИРДОП

№	Вид на територията по предназначение	Землище Пирдоп Площ в дка	Землище Душанци Площ в дка	Обща площ в дка
1	За нуждите на селското стопанство	33823.008	18248.816	52071.824
2.	За нуждите на горското стопанство	40931.392	41431.055	82362.447
3.	Населени места	5324.754	639.446	5964.200
4.	Водни течения и водни площи	627.516	963.432	1590.948
5.	Добив на полезни изкопаеми	1738.420	43.002	1781.422
6.	За нуждите на транспорта	432.471	107.833	540.304

Приложение № 2

БАЛАНС ПО ВИДОВЕ СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ПИРДОП

№	Вид на територията по предназначение	Землище Пирдоп Площ в дка	Землище Душанци Площ в дка	Обща площ в дка
1.	Държавна частна	2951.166	41325.826	44276.992
2.	Частна	17431.456	8122.413	25553.869
3.	На религиозни организации	-	29.788	29.788
4.	Общинска частна	41356.195	175.002	41531.197
5.	Смесена	2777.280	578.783	3356.063
6.	На юридически лица	3002.146	164.905	3167.051
7.	Стопанисван от общината	5893.152	1978.244	7871.396
8.	Държавна публична	618.477	219.097	837.574
9.	Общинска публична	8847.689	8839.526	17687.215

Източник: КВС, Общинска служба „Земеделие“ – Пирдоп, януари 2020 година.



ОБЩИНА ПИРДОП, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

Приложение № 3

Баланс на разпределението на територията на община Пирдоп по видове територии по трайно предназначение

Вид територия		Площ на същ. Елементи	
		Площ ха	Дял %
1.	Урбанизирана територия	754,72	4,95
1.1	Урбанизирана територия - населени места	334,53	2,19
1.1.1.	Терени за жилищни функции	182,85	1,20
1.1.2.	Терени за обществено обслужване	22,04	0,14
1.1.3.	Терени за озеленяване	11,68	0,08
1.1.4.	Терени за спортни функции	10,10	0,07
1.1.5.	Терени за складово - производствени функции	34,14	0,22
1.1.6.	За гробищен парк	1,99	0,01
1.1.7.	Терени заети от води и водни обекти	3,60	0,02
1.1.8.	За улична мрежа	68,13	0,45
1.2.	Урбанизирана територия извън населените места	420,19	2,76
1.2.1.	Терени за жилищни функции	2,22	0,01
1.2.2.	Терени за обществено обслужване	3,32	0,02
1.2.3.	Терени за курортно рекреационни функции	3,05	0,02
1.2.4.	Терени за чисто производствена зона	202,40	1,33
1.2.5.	Терени за складово - производствени функции	205,23	1,35
1.2.6.	Терени за инженерна инфраструктура	3,98	0,03
3.	Територии на транспорта	186,70	1,22
3.1.	Обработваеми земи - ниви	1564,44	10,26
3.2.	Обработваеми земи - трайни насаждения	1,42	0,01
3.3.	Обработваеми земи - ливади	729,98	4,79
3.4.	Мери и пасища	2420,80	15,87
3.5.	Неизползваема земеделска земя	129,74	0,85
3.6.	Територии заети от скали и пясъци	225,30	1,48
4.	Горска територия	9077,12	59,52
5.	Територия заета от води и водни обекти	159,89	1,05
Обща площ на общината		15250,10	100,00
В това число			
Защитени и нарушени територии			
А	Национален парк „Централен Балкан“	344,80	62,20
Б	Нарушени територии за възстановяване и рекултивация (хвостохранилища, сметища)	209,50	37,80
Обща площ А+Б		554,30	100,00

Източник: Общ устройствен план на Община Пирдоп.

Забележка: Поради различните източници е налично разминаване в площта на имотите по предназначение и видове собственост, което е в процес на уточнение от упълномощените за това служби.