



**ОБЩИНА КРЕСНА – ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД**

2840 гр.Кресна, ул. "Македония" №96, тел.07433/22-82, централа 23-60



# **СТРАТЕГИЯ**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ  
НА ОБЩИНА КРЕСНА, ОБЛ.БЛАГОЕВГРАД ЗА ПЕРИОДА  
2012 г. – 2015 г.**

гр. Кресна  
януари 2012 г.



**ОБЩИНА КРЕСНА – ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД**

2840 гр.Кресна, ул.„Македония” №96, тел.07433/22-82, централа 23-60



**СТРАТЕГИЯ**  
**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**  
**НА ОБЩИНА КРЕСНА, ОБЛ.БЛАГОЕВГРАД ЗА ПЕРИОДА**  
**2012 г. – 2015 г.**

Стратегията е приета с Решение № .....по Протокол № ...../.....**2012** г.

**ВЪВЕДЕНИЕ:**

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Кресна, обл.Благоевград за периода 2012 - 2015 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост на базата на задълбочен и всестранен анализ на състоянието по управлението и разпореждането на общинската собственост. Изведени са основните цели, принципи и приоритети 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.

**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ:**

*Съгласно Закона за общинската собственост (ЗОС) общинската собственост се разделя на публична и частна.*

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

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;

- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение; мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община;

- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;

- общински гори.

**Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.**

- В това число влизат - общински сгради, включващи общински жилища и гаражи; поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти и общински земеделски земи.

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права, апортиране в капитала на търговски дружества, както и по друг начин, определен в закон.

**- Обектите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.**

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

*Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.*

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване. **За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост 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 регистъра за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост. Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

## **ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА:**

*Настоящата стратегия за управление на общинската собственост обхваща периода 2012 -2015 г.*

Стратегията обхваща и разглежда цялата общинска собственост, с изключение на :

- \* собствеността включена в капитала на търговски дружества,
- \* сградите, публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони;
- \* имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- \* имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение - (улици, площади, пазари и други обществени територии).

## **ПРИНЦИПИ , ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ:**

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

1. Законосъобразност;
2. Приоритетност на обществения интерес;
3. Публичност;
4. Целесъобразност;
5. Състезателност при разпореждането.

### **Основни цели:**

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Кресна за периода 2007 – 2013 година.

### **СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ:**

**Развитие на земеделието, туризма и подобряване на бизнес средата в  
Община Кресна.**

#### ***Насочена е към:***

1. Оптимална, пазарно-ориентирана и конкурентноспособна структура на земеделското производство и прилагане на европейските стандарти в развитието на отрасъла;
2. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.
3. Опазване и подобряване на екологичната среда.

4. 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,.

#### **Приоритети:**

1. Разработване на програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост и приемането и от Общинския съвет- гр. Кресна.

2. *Насърчаване и подпомагане, чрез предоставяне с предимство на свободни парцели в земеделски земи – общинска собственост на Млади фермери за създаването на нови земеделски стопанства и градини –* подходящи за района и съгласно изискванията и параметрите, поставени от Европейския съюз с оглед усвояването на договорените субсидии.

3. *Подпомагане на местният бизнес и неправителствен сектор, чрез бизнес центъра, туристически център и общинската собственост за реализирането на проекти, идеи, иновации водещи до просперитета на Общината и нейното население.*

5. Развитие на горската инфраструктура и устойчиво използване на наличната база и природните дадености за рекреация и туризъм.

6. Устойчиво използване на ресурсите от минерални води и развитие на балнеолечение.

6. Саниране на обществени сгради и терени.

7. Придобиване, продажба, както и извършване на замяна с общинска собственост с цел по-добро управление, изпълнение на заложените в бюджета приходи за текущата година, осъществяване на проекти по структурните фондове, подкрепа на бизнеса, както и на неправителствените организации и постигане целите на стратегията за управление на общинската собственост.

8. Отдаване под наем на земеделски земи - общинска собственост, като се защитят максимално интересите на Общината, местните земеделски производители и населението.

9. Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.

10. Подготовка на проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете с оглед подобряване състоянието сградите;

11. Преобразуване на публична общинска собственост в частна общинска собственост на имоти, с изчерпано предназначение – т.е. престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното им отдаване под наем или разпореждане с тях;

12. *Промяна на предназначението, отдаване под наем, отстъпване право на строеж и всякакъв друг вид разпореждане с имоти общинска собственост, които имат инвестиционен потенциал или към тях е проявен инвестиционен интерес с цел развитието на бизнес средата и подобряване икономическото състояние на Община Кресна.*

13. Създаване на публично – частни партньорства за по добро управление на общинската собственост.

14. Осигуряване на необходимия финансов ресурс и окончателно приключване с процедурата по възлагане, изработване и приемане на подробни устройствени планове за територии на общината, в които са разположени общински имоти.

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

# **АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ И ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ**

Нормативна основа на общинската собственост:

Конституцията на Република България от 1991 година възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обяви за юридически лица и им предостави правото да притежават своя собственост, да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.

Приетите в последствие промени в Закона за собствеността и закона за местното самоуправление и местната администрация очертаха кръг от имоти, които следваше по силата на тези текстове да преминават в собственост на общините.

Законът за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г., регламентира режима на имотите общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с нея. На същата дата влезе в сила и Закон за държавната собственост. *Едновременно приемане на двата напълно симетрични закона имаше амбициозната задача, окончателно да раздели двата равно поставени по българската конституция вида собственост - държавна и общинска.*

За съжаление, поради отсъствието на ясни и безспорни критерии за разграничаване на двата вида собственост, прилагането им се натъкна на неочаквани трудности. Наложиха се практиката общинската собственост да се доказва (съответно признава като такава) чрез дългите и тромави процедури на така нареченото деактуване.

Тези процедури забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост. С извършените през 1999 г. промени в Закона за общинската собственост, бе направен опит да се поправят голяма част от



пропуските и слабостите на закона от редакцията му в сила от 1996 г., но въпреки това процесът на отделяне и формиране на общинската собственост продължава и до днес.

Състояние на общинските имоти.

Към настоящия момент за имотите, общинска собственост има съставени актове за общинска собственост.

Предстои актуване на земеделски земи от общинския поземлен фонд - ливади, ниви, лозя, пасища и мери и др.

Към настоящият момент е установена и собствеността върху минералните извори, както и върху водоемите, изградени от бившото ТКЗС „Медика”.

С приемателно – предавателни протоколи водоемите са предадени за стопанисване от общината, като правоприемник на имуществото, съгласно Решението на общото събрание на ЛС на ТКЗС „Медика”..

С част от тях са извършени разпоредителни сделки.

Общината стопанисва и управлява 15 водоема. Имотите имат съставени актове за общинска собственост.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Кресна има съставени 1428 акта за общинска собственост.

Отписани, след извършване на разпоредителни действия са 95 акта.

- Към 01.01.2012 г. по реда на Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Кресна са отдадени под наем 41 имота (без жилищните)
- за безвъзмездно ползване 3 общински обекти- (помещения в сгради), в т.ч.:
  - на политически партии - 1 бр.;
  - за търговски цели - 30 бр.;

- за медицински услуги 5
- за жилищни нужди 3 бр.
- за спортни цели 1 бр.
- офиси : 2.
- гаражи – 2 бр.;
- концесия – 1 бр.;

Приходите на Общината от наеми на помещения са около 2300 лв. месечно.

Състояние на земеделските земи общинска собственост по населени места е следното:

**Земеделски земи отдадени под наем:**

- гр.Кресна - 139 дка. Лозя, овощни градини; - други дълготрайни насаждения
- с. Долна Градешница - 176 дка. Лозя - дка. за градини; за други дълготрайни насаждения;
- с. Сливница – 27 дка
- с. Горна Брезница 8 дка. за ливади, пасища и градини
- Будилци – 43 дка.

Земеделските земи се отдават под наем след постъпили заявления, които се разглеждат от ОбС - гр.Кресна, като наемните цени се определят с решение на общински съвет.

**Основни характеристики на отделните имоти:**

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

№ по ред	Описание на имота	Брой имоти в Общината
1.	Жилищни сгради	3 апартамента
2.	Нежилищни сгради	9

3.	Идеални части от сгради	1
4.	Незастроени терени	2
5.	Детски градини	4
6.	Детски ясли	1
7.	Училища	1
8.	Читалища	4
9.	Имоти за спортни цели	3
10.	Здравни заведения	1

Трудности в управлението на имотите 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.

Физическото състояние на общинските сгради в селата не е добро. По-голямата част от тях са, с течове от фугите и покривните пространства, с мухъл по северни и западни фасади.

Поради липса на бюджетни средства от много години не са извършвани основни ремонти. Проблем създава и факта, че помещенията собственост на Общината се намират в сгради със смесена собственост: частна и общинска, поради което е затруднено управлението им.

Общината е отстъпила право на строеж върху 586 свои парцела със типови договори и 44 с решения на Общинския съвет.

#### **Земеделски земи:**

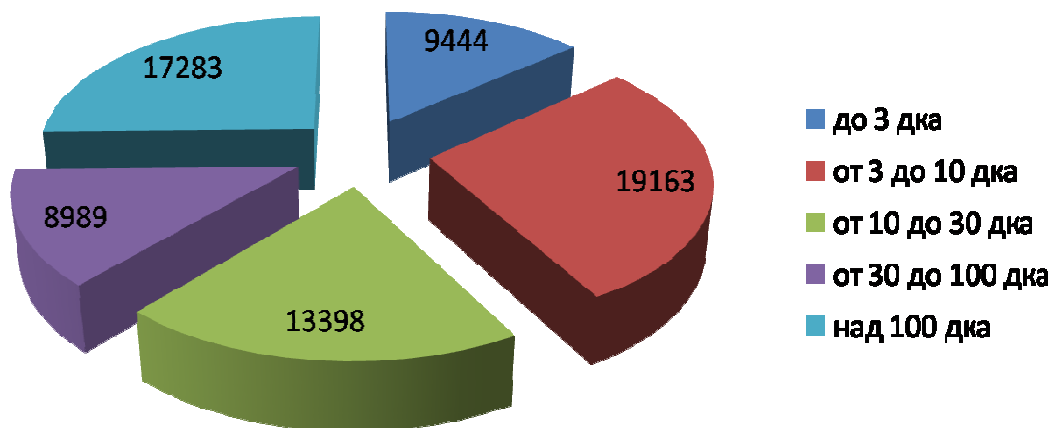
Община Кресна разполага с общинска земеделска земя в размер на 17905 дка и имоти стопанисвани от общината в размер на 22234 дка. Този ресурс може и следва в много по - голяма степен да бъде ефективно използван, в

интерес на Общината. Чрез умело съчетаване на различните способности на стопанисване, управление и разпореждане (отдаване под наем, отдаване на концесия, продажба, залог срещу заем) общинската земеделската земя и общинския горски фонд могат съществено да допринесат за значително увеличаване на собствените приходи на общината.

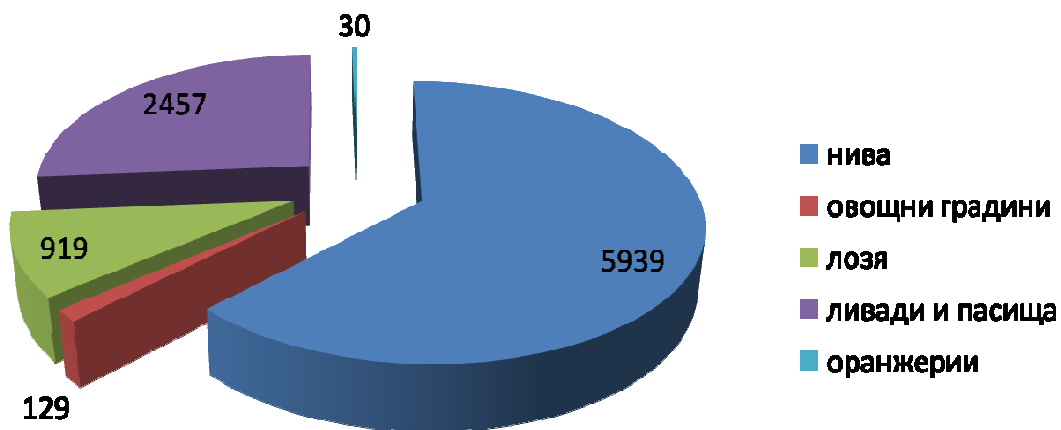
Структурирана по начин на трайно ползване, площ и по землища - земеделската земя е описана в таблица 2. /Приложение 1/

Характеристиката на земеделската земя е изразена, чрез графики на имотите по площ, начин на трайно ползване съчетана с площта на земята и процентното съотношение на земеделската земя по категории.

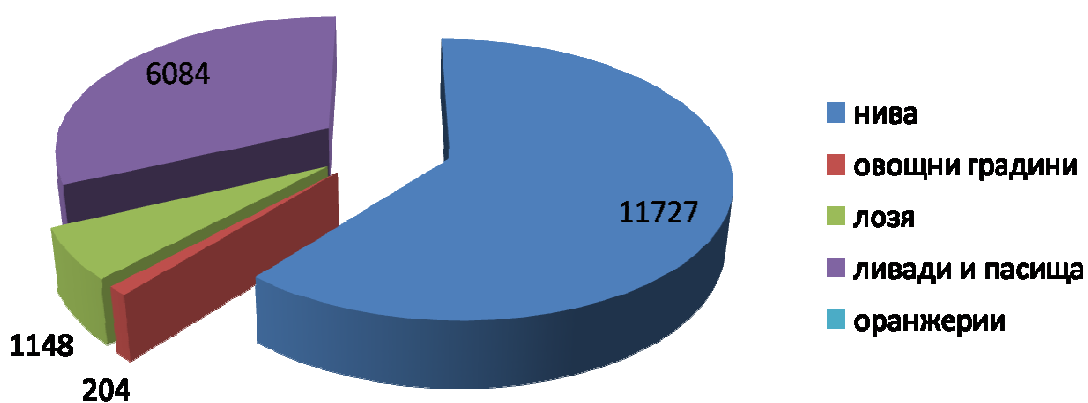
### Процентно съотношение на земеделската земя по площ



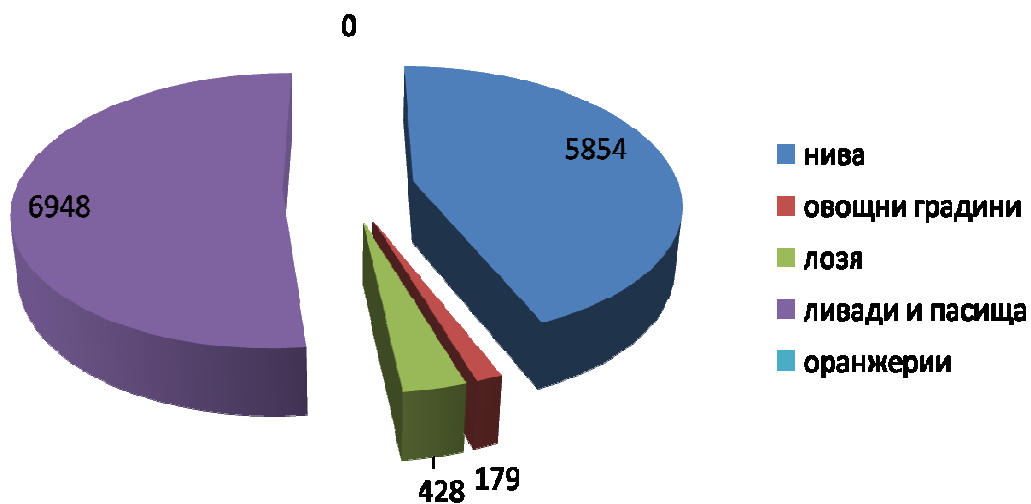
### Процентно съотношение на земеделската земя до 3 дка по НТП



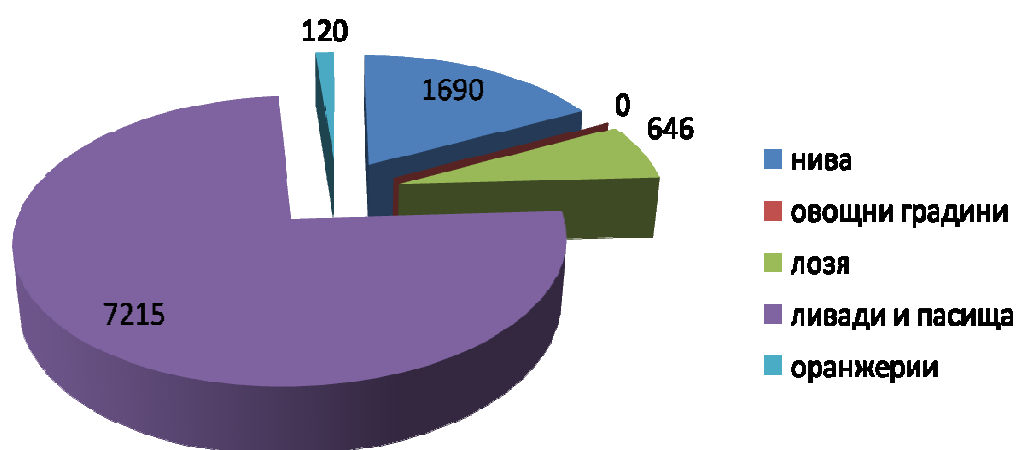
### Процентно съотношение на земеделската земя от 3 до 10 дка по НТП



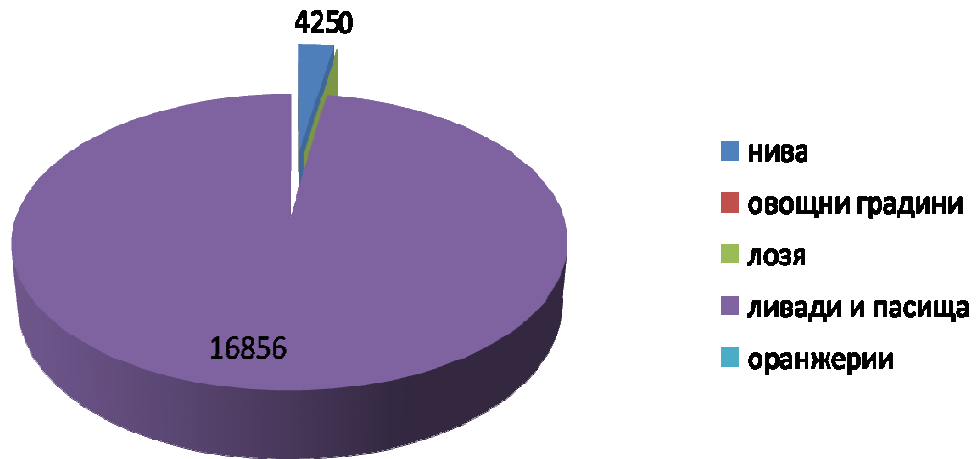
### Процентно съотношение на земеделската земя от 10 дка до 30 дка по НТП



### Процентно съотношение на земеделската земя от 30 дка до 100 дка по НТП



**Процентно съотношение на земеделската земя над 100 дка по НТП**



**Баланс по категории земя**



След описаният анализ на състоянието на общинската собственост и основните характеристики на отделните видове имоти, може да се изведат

силните и слабите страни, възможностите и заплахите за управление и разпореждане с общинската собственост.

### ***СЛАБИ СТРАНИ:***

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на бюджетни средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- имоти , общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица, като част са в многоетажни сгради( блокове);
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- малки приходи от отдаване под наем;
- разпокъсаност на земеделските земи;
- голем брой имоти (земя), които са под тридесет декара;
- неефективно използване на лозовите масиви.
- законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи - пасища и мери.

### ***ВЪЗМОЖНОСТИ:***

- възможности за сериозно и основно участие във формирането на собствените приходи на общината - продажби, концесии, право на строеж, наеми и др.
- рационално и ефективно използване на общинската земеделска земя , природните дадености, минералните води и горският фонд.
- оптимизиране процеса на управление, чрез създаване на публично-частни партньорства;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобственици ,
- разработване на проекти и кандидатстване по евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.



- подпомагане на неправителственият сектор, което ще доведе до благоденствие на общността и развитие на икономиката в Община Кресна.

### ***СИЛНИ СТРАНИ:***

- наличие на разностранна по своя характер общинска недвижима собственост;
- иновативни подходи за управлението на общинската собственост;
- развитието на нестопанският сектор в Общината.
- започване на процес за подпомагане на младите фермери за създаване и развитие на земеделски стопанства.
- наличие на интерес към използване на възобновяеми източници на енергия.

### ***ЗАПЛАХИ:***

- промяна на законодателството относно общинската собственост;
- спиране на евро субсидии и затваряне на програми по структурните фондове.

### ***НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ:***

Голяма част от земеделската земя в Община Кресна е разпокъсана и маломерна. За да се задоволят потребностите на земеделските стопани и да се улесни ползването им, като съответно се увеличат и приходите - с което да се постигнат целите на стратегията за управление на общинската собственост е нужно земеделската земя да е осигурена, там където е възможно поливно.

Способи за придобиване и финансиране:

- Набавяне на средства от продажба на маломерни имоти;
- Продажба на земеделска земя с ниска пазарна оценка и продуктивност;
- Използване на парични средства от общинският бюджет;

- Дарения;
- Придобиване по давност;
- Покупко-продажба;

