

ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.

„Общината има право на собственост, която използва в интерес на териториалната общност.“ чл.140 от Конституцията на Република България

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Ефективното управление на общинската недвижима собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката на общината за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурите, повишаване на инвестиционния интерес, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и историческото наследство и подобряване качеството на живот на хората.

Стратегията за управление на общинската собственост на община Велико Търново е разработена на основание разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща периода 2019 – 2023 година, като регламентира:

- Основни принципи, цели 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 са предмет на разпореждане;
- Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Стратегията за управлението на общинската собственост е разработена след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост, 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.

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от промените в нормативната уредба, отнасящи се до общинската собственост, но и от необходимостта за прецизиране дейността на общинския съвет и общинската администрация, като бъде усъвършенствана плановата дейност по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечават финансирането на голяма част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и общинския съвет в това направление и ще бъдат намалени възможностите за субективизъм и прояви на корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес от страна на инвеститорите и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти – общинска собственост.

Стратегията е основа за разработване на Годишни програми за управление и разпореждане с общинско имущество и на Планове за действие за общинските концесии в съответствие със Закона за концесиите. Разработването на годишните програми е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на общината, при разработването на проектите за бюджет на общината, за всяка година до края на мандата на управление, както и при кандидатстването пред различни финансови институции, по оперативни (международни) програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост, и се публикуват и на интернет страницата на общината.

1.1. Мотиви за разработването на Стратегията:

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Велико Търново се разработва като осъзната необходимост от страна на Общинския съвет и общинската администрация за допълване 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 нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за участие в Структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

С разработването и приемането на Стратегията за управление на общинската собственост и Програмата за изпълнението ѝ, ръководството на община Велико Търново си поставя следните задачи:

- 1.1.1. Да се анализира състоянието на общинската собственост, да се установи наличността на имотите общинска собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината;
- 1.1.2. Да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост;
- 1.1.3. Да се очертаят рамките на последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

1.2. Обвързаност на стратегията с други стратегически, програмни и планови документи:

Стратегията е в съответствие с Плана за развитие на Община Велико Търново 2014 – 2020 г. 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. Съобразена е с Приоритетите на Националната стратегическа референтна рамка и възможностите за участие с проекти по структурните фондове на ЕС, чрез Оперативните програми.

1.3. Нормативна основа 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 на държавата и общините бе проведено с влизането в сила на 17.09.1991 г. на § 7 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация. Най-пълна и най-задълбочена регламентация на общинската собственост бе направена с приемането на Закона за общинската собственост. Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове имоти и вещи, и това са основно тези, които поради общонационално стратегическо и икономическо значение, подлежат на специализиран режим на управление.

1.3.1. 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 местна администрация;
- Закон за собствеността;
- Закон за наследството;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за горите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за културното наследство;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговски закон;
- Закона за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за енергетиката;
- Закон за насърчаване на инвестициите;
- Закон за народните читалища;
- Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
- Закон за пчеларството;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

1.3.2. 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 Великотърновския Общински съвет 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.

1.3.3. 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.

Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество.

1.3.4. Общинската собственост е публична и частна.

1.3.4.1. 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.

1.3.4.2. Частна общинска собственост са:

- всички други общински имоти и вещи, а и плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

1.3.5. Имоти и вещи - публична общинска собственост:

- 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.
- Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.
- Имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.
- Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане.

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

Имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Имоти и вещи - общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.

Имотите и вещите - общинска собственост, се предоставят безвъзмездно за управление на бюджетни учреждения, финансирани от държавния бюджет и звена на общинска бюджетна издръжка. Имотите и вещите - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури. Имотите и вещите - общинска собственост, които не са предоставени за управление на други лица, се управляват от кмета на общината.

1.3.6 *Имоти и вещи - частна общинска собственост*

Свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица, както и части от или цели имоти - публична общинска собственост, след решение на общинския съвет, при условие че наемането им не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

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

Разпоредителните действия се извършват само с имоти, актовете за които са вписани по съответния ред в службата по вписванията.

2. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

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

2.1. Обхват и предмет на стратегията:

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2019 – 2023 година. Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

2.2. Структура на стратегията:

Стратегията включва:

- 2.2.1. *Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;*
- 2.2.2. *Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;*
- 2.2.3. *Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.*

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

2.3. Идентифициране на обема и функционалните характеристики на съществуващата общинска собственост;

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

- 2.3.1. *Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на ремонт и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане*

2.3.1.1. Имоти, подлежащи на запазване в собственост на общината, ремонт и реконструкция:

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

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

- имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти или цели имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.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 доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени.

2.3.1.3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.1;
- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
- 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;
- остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им.

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

- Имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално и административно предназначение, спортни имоти и за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС.
- Имоти – частна общинска собственост, за които все още съществуват стари актове за държавна собственост и които по закон следва да са общинска собственост и могат да се реализират от общината.
- Жилищни имоти, придобити чрез отстъпване на право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор след провеждане на публично оповестени конкурси, срещу задължение за изграждане на такива жилища за общината.
- Ново строителство на общински сгради и обекти на техническата инфраструктура.

2.4. Анализ на състоянието към момента, включително:

- рискове и слаби страни при управлението;
- силни страни и възможности за развитие на потенциала.

Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, подмяна и оптимизация на автопарка на общината, ликвидирание или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

2.5. Визия за развитието и управлението на общинската собственост:

2.6. Стратегически цели:

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Общинския план за развитие на Община Велико Търново за периода 2014 – 2020 година.

2.7. Приоритети за постигане на стратегическите цели:

Приоритетите са установени в съответствие с приоритетите на Общинския план за развитие и ръководейки се от Областната стратегия за развитие. Те се базират на визията за местно развитие, на анализа на социално-икономическите фактори, както и на приоритетите на стратегическото развитие на държавата. Приоритетите са формулирани тематично. Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост са конкретни и обхващат цялостната проблематика съдържаща се във визията и стратегическите цели.

2.8. Мерки за осъществяване на приоритетите:

Мерките са насочени към конкретни слабости, или група взаимно свързани проблеми, които предстои да бъдат решавани. При формулиране на мерките следва ясно да се очертаят резултатите, които общината се стреми да постигне чрез тях. Препоръчва се да не се посочват мерки, които не могат да бъдат реализирани. Мярката, като съвкупност от дейности, обединени в програми и подпрограми, които се реализират, за да бъдат постигнати определени приоритети, трябва да отговаря на следните критерии:

- Да посочва най-ефективния и рационален начин за постигане на определен резултат;
- Да позволява постигането на желанния резултат, като се използват съществуващи или планирани източници;
- Да е разбираема, законосъобразна, целесъобразна и практически осъществима.

3. УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

3.1. Формулиране на принципи и подходи при управление на общинската собственост: Управлението на общинската собственост включва в себе си ползване, поддръжка, ремонт и опазване на общинската собственост.

3.1.1. *Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост:*

3.1.1.1. *Законосъобразност:*

Общинският съвет и Кметът на общината, действат в рамките 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.

3.1.1.2. *Защита на общественя интерес:*

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на общественя 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.

3.1.1.3. *Публичност:*

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

3.1.1.4. *Целесъобразност:*

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

3.1.1.5. 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.

3.1.2. Етапи на управлението на общинската собственост като процес

3.1.2.1. Формулиране на политика за развитие на общината.

Политиката за развитие се основава и върху приетите устройствени планове на населените места от общината. Изпълнението на тази политика са 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.

3.1.2.2. Финансови аспекти на управлението на общинската собственост. Предварителният финансов анализ задължително трябва да се изготвя, 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. 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.

4. ИДЕНТИФИЦИРАНЕ НА ОБЕМА И ФУНКЦИОНАЛНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СЪЩЕСТВУВАЩАТА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ;

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Велико Търново към 31.10.2019 г. има съставени 6 917 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 1 527 акта.

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	224
2.	Застроени имоти	26
3.	Детски градини	28
4.	Училища	34
5.	Културни институти	18
6.	Читалища	13

7.	Спортни имоти	16
8.	Клубове и занимални	2
9.	Общински административни сгради	52
10.	Микроязовири и водни площи	93
11.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	322
12.	Сметища	37
13.	Гробищни паркове	117
Общо:		982

Структурирана по вид и предназначение на имотите частна общинска собственост е посочена в Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	1 152
2.	Застроени нежилищни имоти	254
3.	Жилищни имоти	744
4.	Детски градини	2
5.	Училища	1
6.	Здравни заведения	8
7.	Културни институти	1
8.	Читалища и културни домове	17
9.	Спортни имоти	1
10.	Клубове и занимални	9
11.	Общински административни сгради	10
12.	Водни площи	6
13.	Земеделски земи и гори от общинския поземлен фонд	2 553
14.	Гори от общинския горски фонд	257
15.	Гробищни паркове	3
16.	Бивша детска градина	3
17.	Бивша училищна сграда	10
18.	Друга производствена територия	4
19.	Застроени парцели, отредени за жилищно строителство	900
Общо:		5 935

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

През изминалите години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдел „Управление на собствеността“ при Община Велико Търново. Проучване и актуване на имоти след процедура по отписване на съставени актове за държавна собственост от Областен управител Велико Търново, се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

5. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ, ВЪЗМОЖНОСТИ И ЗАПЛАХИ

5.1. Незастроени терени

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс;
- продължаващи процедури по възстановяване на собственост на частни лица;
- значителен брой обременени със съсобственост и комуникации общински имоти
- значителен брой непълноти и грешки в кадастралната карта и кадастралните регистри.

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се ускори максимално процесът на идентификация на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на разработвания към момента Общ градоустройствен план;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се увеличи кадровият и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

5.2. Застроени нежилищни имоти

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури приходи в общинския бюджет, а застрояването на имотите доведе до нови приходи за общината от заплащане на съответните местни данъци и такси.

Към настоящия момент действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти публична и частна общинска собственост са 189, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3.

Таблица №3

№	населено място	лекари и	Търг.	офиси	складове	язовири	Др.	маси	почакови
1.	Велико Търново	7	11	4	1	1	22	9	57
2.	Арбанаси	1	1	-	-	-	-	-	-
3.	Балван	2	1	-	-	1	-	-	-
4.	Беляковец	2	-	-	-	-	2	-	2
5.	Водолей	1	-	-	-	-	-	-	-
6.	Вонеща вода	1	-	-	-	-	-	-	-
7.	Дебелец	8	-	-	-	-	2	-	6
8.	Килифарево	3	-	-	-	2	1	-	-
9.	Къпиново	1	-	-	-	1	-	-	-
10.	Леденик	1	-	-	-	-	3	-	-
11.	Малки чифлик	1	-	-	-	-	-	-	-
12.	Миндя	1	-	-	-	1	-	-	-
13.	Никюп	1	-	-	-	1	1	-	-
14.	Ново село	1	-	-	-	1	-	-	-
15.	Плаково	1	-	-	-	1	-	-	-
16.	Присово	-	-	-	-	1	-	-	-
17.	Пчелище	1	1	-	-	1	1	-	-
18.	Русаля	1	-	-	-	1	-	-	-
19.	Ресен	6	-	-	-	1	-	-	-
20.	Самоводене	2	-	-	-	-	-	-	-
21.	Хотница	2	-	-	-	-	-	-	-
22.	Церова кория	1	-	-	-	1	-	-	-
23.	Шемшево	1	-	1	-	-	-	-	-
24.	Шереметя	1	-	-	-	-	1	-	-
25.	Велчево	-	-	-	-	-	-	-	-
26.	Войнежа	-	-	-	-	-	-	-	-
27.	Габровци	-	-	-	-	-	1	-	-
28.	Дичин	1	-	-	-	-	-	-	-
28.	Емен	-	-	-	-	-	-	-	-
29.	Момин сбор	-	-	-	-	-	-	-	-
30.	Пушево	-	-	-	-	-	-	-	-
	Общо	48	14	5	1	14	33	9	65

В част от общинските имоти са настанени териториални структури на държавни и общински институции, действащи като организации на бюджетна издръжка или второстепенни разпоредители с бюджетни кредити, които по закон не заплащат наеми. С решения на Великотърновски общински съвет е учредено безвъзмездно право на ползване върху части от недвижими имоти общинска собственост на сдружения и организации, осъществяващи дейност в обществена полза, за осъществяване на проекти, съфинансирани или подпомагани от Община Велико Търново с цел удовлетворяване на социални потребности на населението на Общината. Голяма част от читалищните сгради на територията на Община Велико Търново са предадени за безвъзмездно ползване на читалищните настоятелства в населените места съгласно Закона за народните читалища.

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;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица, като част са в многоетажни сгради;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажба частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- използване на възможностите за осъществяване на публично-частно партньорство за придобиване на новопостроени сгради или части от тях с обществено-обслужващо предназначение;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

5.3. Жилищни имоти

Община Велико Търново е една от общините с най-добре развита политика по отношение на задоволяване потребностите на граждани с установени жилищни нужди.

Към 31.10.2019 г. жилищният фонд на Община Велико Търново се състои от 426 апартамента, от които:

- ведомствен фонд – 22 броя,
- резервен фонд – 6 броя,
- за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди - 392 броя
- за собственици на отчуждени имоти – 6 броя

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблица №4:

Таблица №4

Жилищни райони	Боксониери и едностайни броя	Двустайни броя	Тристайни броя	Четиристайн и броя	Всичко броя
ЖК „Бузлуджа“	54	44	16	-	114
ЖК „Бузлуджа“, Зона „В“	2	66	14	-	82
ЖК „Чолаковци“	28	28	10	-	66
ЖК „Колю Фичето“	5	4	2	-	11
Кв. Варуша	7	9	-	-	16
ЖК „Света гора“	1	21	-	-	22
Кв. Асенов	-	1	-	-	1
ЖК „Акация“	19	36	8	-	63
Район Западен	21	7	9	-	37
Район Център	1	-	-	-	1
Гр. Килифарево	1	2	3	-	6
Гр. София	-	-	1	-	1
Отчуждени имоти	-	6	-	-	6
Всичко:	139	224	63	-	426

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост и Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, ежегодно с решение на Общински съвет се приема основна наемна цена за квадратен метър застроена площ. Към настоящия момент цената възлиза на 1,50 лв./кв.м.

В голямата си част жилищният фонд е стар и амортизиран. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми не са достатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка с оглед амортизацията на сградите и повишаването на цените на строителните материали.

Основните и текущи ремонти, както и другите дейности по поддръжката на общинския жилищен фонд се извършват от фирми, определени след провеждане на процедури по реда на Закона за обществените поръчки.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;

Плюсове и възможности

- увеличаване на общинската собственост чрез извършване на разпоредителни сделки
- продажба на амортизирани жилища;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социалноприемливо процентно съотношение спрямо инфлационния индекс и ръста на минималната работна заплата.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се увеличава жилищния фонд чрез използване на всички законосъобразни възможности за осъществяване на сделки;
- да се анализира възможността за актуализация на наемната цена в зависимост от инфлационния индекс и ръста на минималната работна заплата;
- при необходимост да се извършват продажби на жилища;

5.4. Земеделски земи

Към 31.10.2019 г. Общинският поземлен фонд на Община Велико Търново е с обща площ на собствените и земеделски земи в размер на около 170 000 дка.

Публичната общинска собственост включва:

- Пасища и мери от ОПФ
- Полски пътища
- Местни, ведомствени и четвъртокласни пътища
- Други площи (гrobiща, сметища и др.)

Съгласно действащата нормативна уредба, пасищата и мерите от ОПФ се предоставят ежегодно на земеделски производители или техни граждански сдружения от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни по изрично установена в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи процедура..

Земеделската земя от ОПФ – частна общинска собственост е с обща площ в размер на около 10 000 дка. Обработваемите площи, представляващи ниви, ливади, зеленчукови култури и трайни насаждения, са с площ повече от 3 000 дка. Община Велико Търново осъществява дейности по управлението на тези имоти чрез отдаването им под наем при наличие на проявен интерес от земеделски стопани. Това са площи, от които се реализират приходи в полза на Общината.

Земеделските земи по чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяването на правата на собствениците, са предадени в собственост на Община Велико Търново с протоколно решение №10/19.12.2008 г., одобрено със Заповед № РД-14-52/23.12.2008 г. на Областна дирекция „Земеделие“ Велико Търново. Предвид големия им брой, към момента продължава административната процедура по съставяне на актове за общинска собственост за имотите в конкретните землища в Общината. С влизане в сила на кадастралните карти на землищата на населените места в Община Велико Търново, дори и за вече актуваните земеделски земи следва да се съставят нови актове за общинска собственост в съответствие с КККР. С последните промени в Закона за опазване на земеделските земи /в сила от 01.01.2016 г./, върху земите по чл.19 е наложен петгодишен мораториум, който забранява разпоредителните сделки с тези имоти.

Независимо от факта, че дейностите по идентификация, уточняване на собствеността и актуване на имотите изискват ангажиране на институции извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс, както и практическа координация на различни по спецификата си дейности, Община Велико Търново е създавала необходимата организация за съставяне на актове за общинска собственост за всички имоти от Общинския поземлен фонд.

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

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи 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.

От стартирането на поземлената реформа през 1992 г. административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажменти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага повишаване на административния и кадрови капацитет и проучване на възможностите за привличане на външни експерти, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- недостатъчен административен потенциал за управление и контрол;
- голям брой маломерни имоти , разпокъсана собственост;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- наличие на изоставени и необработваеми трайни насаждения.

Плюсове и възможности

- актуване на имоти по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ и възможност за осъществяване на приходи от управлението им;
- изследване на възможността и целесъобразността за комасация на земеделските земи;
- оптимизиране процеса на управление;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се изследват възможностите за комасация и рекултивация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се изследват възможностите за привличане на външни експерти и фирми с оглед оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд;
- да се повиши административния капацитет на Община Велико Търново за управление на земеделските земи.

5.3. Гори и земи в горски фонд

Общинският горски фонд на Община Велико Търново е приблизително 50 000 дка. Най-компактни са горите в района на землища Миндя, Капиново, Пчелище, Плаково, Райковци, Самоводене и Вългевци.

Горите попадат в Мизийска горско растителна област, среден и горен равнинно хълмист пояс с дъбови, други широколистни и иглолистни гори. Почвите са хумусно – карбонатни и сиви горски, пясъчливо-глинести, средно каменливи, средно богати на хранителни вещества. Разпространени са следните дървесни и храстови видове:

- широколистни – акация, зимен дъб, летен дъб, червен дъб, цер, липа, ясен, явор, топола, габър, бряст, върба, орех и клен
- иглолистни - черен бор, бял бор.

За голяма част от голрските територии са съставени актове за общинска собственост.

Съгласно Закона за горите е необходимо да бъдат изработвани горскостопански планове и

програми за видовете горска собственост. Община Велико Търново разполага с изготвен Горскостопански план за собствените си горски територии с обхват на действие до 2022 г.

Основните дейности по управление на горските територии от Общинския горски фонд се осъществяват от ОП „Горско стопанство“. Със създаването му са елиминирани голяма част от рисковете и слабите страни при управлението на горски територии общинска собственост. Наличен е необходимият административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на Общинския горски фонд.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да бъдат използвани всички законови възможности за увеличаване на приходите от стопанисване и управление на общинския горски фонд;
- да продължи процесът по съставяне на актове за общинска собственост за горски територии от общинския горски фонд в съответствие с влезлите в сила кадастрални карти по землища, с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- да се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси за добитата дървесина;
- да се поддържа високо ниво на административен контрол от страна на Община Велико Търново за ефективно управление и стопанисване на общинския горски фонд.

5.4. СТОПАНСКАДЕЙНОСТ НА ОБЩИНАТА

5.4.1. Нормативна основа на стопанската дейност.

Съгласно Закона за общинската собственост, общината може да осъществява стопанска дейност, да създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност при условия и по ред, определени със закона. Общината може да осъществява стопанска дейност чрез търговски дружества с общинско участие в капитала, чрез граждански дружества по Закона за задълженията и договорите или чрез сдружения с нестопанска цел при условията и по реда на Закона за юридическите лица с нестопанска цел.

Общината може да осъществява самостоятелно стопанска дейност чрез общински предприятия. Общинското предприятие е специализирано звено на общината за изпълнение на дейности, финансирани от общинския бюджет. Общинското предприятие се създава, преобразува и закрива с решение на общинския съвет. Общинското предприятие осъществява дейността си въз основа на правилник, приет от общинския съвет. С правилника се определят предметът на дейност, структурата, управлението, численият състав и правата и задълженията на предприятието по отношение на предоставеното му общинско имущество. Общинското предприятие е второстепенен разпоредител с бюджетни кредити. Общинското предприятие може да осъществява дейност по:

1. управление, изграждане, поддържане, ремонт и реконструкция на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и други имоти - общинска собственост, както и предоставяне на свързаните с тях услуги за населението;
2. предоставяне на други услуги или осъществяване на други местни дейности, необходими за задоволяване на потребностите на общината или на нейното население, които се финансират от бюджета на общината, определени от общинския съвет.

Общината може да участва в осъществяването на различните форми стопанска дейност със свободни парични средства, с изключение на целевите субсидии от държавния бюджет, както и с имоти и вещи или вещни права. Общината може да участва само в такива форми на стопанска дейност, в които отговорността ѝ не надвишава размера на дяловото ѝ участие. Общината не може да участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Условията и редът за упражняване на правата на собственост на общината в търговски дружества с общинско участие в капитала, за участието на общината в граждански дружества и в сдружения с нестопанска цел се определят с наредба на общинския съвет. В наредбата се определят:

1. образуването, преобразуването и прекратяването на еднолични търговски дружества с общинско участие в капитала;
2. участието на едноличните търговски дружества с общинско участие в капитала в други дружества;
3. участието на общината в други търговски дружества;
4. възлагането на управлението и контрола и съдържанието на договорите, съставът и компетенциите на органите за управление и контрол, редът за определяне на представителите на общината в органите за управление и контрол, техните права и задължения, възнаграждението и отговорността при неизпълнение на задълженията;
5. правилата за сключване на договори за наем и разпореждане с дълготрайни активи и за задължително застраховане на имуществото.

Общината може да внася свободни имоти и вещи или вещни права върху имоти, частна общинска собственост, като непарична вноска в капитала на търговски дружества при условия и по ред, определени от общинския съвет.

Търговските дружества с общинско участие в капитала могат да отдават под наем имоти или части от тях, внесени от общината като непарична вноска в капитала им, или да учредяват ограничени вещни права върху такива имоти чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по ред, определен от общинския съвет. Капиталът на едноличните търговски дружества с общинско участие може да се намалява със стойността на имоти и вещи или вещни права, които са внесени като непарична вноска в капитала им, въз основа на решение на общинския съвет. Имотите и вещите, със стойността на които е намален капиталът на едноличните търговски дружества с общинско участие, придобиват статут на частна общинска собственост от влизането в сила на решението и се управляват по ред, определен от общинския съвет.

5.6.1. Организация на стопанската дейност.

В общината се създават и поддържат публични регистри за търговските дружества с общинско участие в капитала, за общинските предприятия, за юридическите лица с нестопанска цел и за гражданските дружества, в които участва общината.

5.6.1.1. Участие на Община Велико Търново в ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА:

5.6.1.1.1. Участие на Община Велико Търново в ЕООД:

Девет еднолични търговски дружества, в които Община Велико Търново е едноличен

собственик на капитала функционират към 30.09.2019 г.

- „Инвестстрой – 92” ЕООД
- „Обредни дейности” ЕООД
- „Царевград Търнов” ЕООД
- „Организация на движението, паркинги и гаражи” ЕООД
- „Медицински център за рехабилитация и спортна медицина I - Велико Търново” ЕООД / „МЦРСМ I” ЕООД/,
- „Комплексен онкологичен център-Велико Търново” ЕООД / „КОЦ – ВеликоТърново” ЕООД/,
- „Център за кожно-венерически заболявания-Велико Търново” ЕООД / „ЦКВЗ – Велико Търново” ЕООД /,
- „Център за психично здраве-Велико Търново” ЕООД / „ЦПЗ – Велико Търново” ЕООД /,
- „Специализирана болница за активно лечение на пневмо-фтизиатрични заболявания „Д-Р Трейман” ЕООД /СБАЛПФЗ „Д-Р Трейман” ЕООД /

Търговските дружества в зависимост по отрасловата си обособеност се групират по следния начин :

Услуги :

- "Обредни дейности" ЕООД,
- "Царевград Търнов" ЕООД,
- "Организация на движението, паркинги и гаражи" ЕООД
- и "Инвестстрой-92" ЕООД;

Здравеопазване:

- "Медицински център за рехабилитация и спортна медицина – I – В. Търново" ЕООД,
- „Комплексен онкологичен център-Велико Търново” ЕООД,
- „Център за кожно-венерически заболявания-Велико Търново” ЕООД,
- „Център за психично здраве-Велико Търново” ЕООД и
- „Специализирана болница за активно лечение на пневмо-фтизиатрични заболявания „Д-Р Трейман” ЕООД.
- „Център за психично здраве-Велико Търново” ЕООД и
- „Специализирана болница за активно лечение на пневмо-фтизиатрични заболявания „Д-Р Трейман” ЕООД.

5.6.1.2. Финансови резултати на едноличните търговски дружества с общинско участие в капитала:

Разумната макроикономическа рамка на Бизнес програмите на търговските дружества, приемана и подкрепяна от Великотърновския общински съвет, има решаващо значение в запазването на стабилност по време на икономическата криза. С право Бизнес програмите трябва да предвиждат по-нататъшно адаптиране на разходите към по-ниските приходи. Силните политики са помогнали за изпълнението на Бизнес програмите на търговските дружества въпреки ниските приходи. С възстановяването на икономиката трябва да се обърне внимание на фискалната консолидация в търговските дружества.

Като цяло може да бъде отбелязано, че постоянните мерки за всяко едно дружество, които се вземат на заседания на Великотърновски общински съвет, както и ефективното управление и

постоянният текущ контрол на управителите на търговските дружества със 100% общинско участие, водят до реален положителен резултат.

5.6.1.3. Участие на Община Велико Търново в Общински предприятия:

По смисъла на чл.52 от ЗОС общинското предприятие е специализирано звено на общината за изпълнение на местни дейности, финансирани от общинския бюджет или от извънбюджетни сметки и фондове. Към 30.10.2019 г. функционират следните общински предприятия:

- ОП „Спортни имоти и прояви”
- ОП „Общинско кабелно радио – Велико Търново”
- ОП „Реклама – Велико Търново”
- ОП „Зелени системи”
- ОП „Горско стопанство“

Общинските предприятия са пряко свързани с дейностите по обслужване на общинската инфраструктура, спорта, рекламната дейност на юридически и физически лица на територията на общината, информираността на населението и дейности по управление на общинско имущество.

Акцентите на дейността на общинските предприятия в Община Велико Търново са следните:

- Изготвяне и изпълнение на бюджет, съобразен с изискванията на Закона за публичните финанси;
- Създаване на възможности за балансирано и устойчиво развитие на Общината;
- Обединяване около ясни приоритети и реално изпълними цели.

6. ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

6.1. Визия за развитието и управлението на общинската собственост:

ДОБРЕ СТОПАНИСВАНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ – БОГАТА И ПРОСПЕРИРАЩА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

6.2. Стратегически цели:

6.2.1. Главна цел:

ПОВИШАВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОТЕНЦИАЛ НА ОБЩИНАТА И ЗАЩИТА НА ОБЩЕСТВЕНИЯ ИНТЕРЕС, ЧРЕЗ ЕФЕКТИВНО, ЕФИКАСНО И ПРОЗРАЧНО УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

6.2.2. Стратегически цели:

ПЪРВА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ОПТИМИЗИРАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОВИШАВАНЕ ПРИХОДИТЕ В ОБЩИНАТА

ВТОРА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ПОДОБРЯВАНЕ СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ КАЧЕСТВОТО НА УСЛУГИТЕ

ТРЕТА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ОСИГУРЯВАНЕ НА ПРОЗРАЧНОСТ И ПУБЛИЧНОСТ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

6.3. Приоритети за постигане на стратегическите цели:

ПРИОРИТЕТ I: ПОВИШАВАНЕ ПРИХОДИТЕ ЗА ОБЩИНАТА ОТ СТОПАНИСВАНЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ;

ПРИОРИТЕТ II: СЪХРАНЯВАНЕ И ПОДОБРЯВАНЕ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ;

ПРИОРИТЕТ III. ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОДГОТОВКА И РЕАЛИЗАЦИЯ НА ПЕЧЕЛИВШИ ПРОЕКТИ ПО СТРУКТУРНИТЕ ФОНДОВЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ;

ПРИОРИТЕТ IV. ГАРАНТИРАНЕ НА ПРОЗРАЧНОСТ И ПУБЛИЧНОСТ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

6.4. Мерки за осъществяване на приоритетите:

6.4.1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I. „Повишаване приходите за общината от стопанисването на общинската собственост”

6.4.1.1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост:

- Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Велико Търново;
- Анализ на необходимостта от придобиване на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината;
- Актуализиране и изменение на кадастрални планове и карти и вкарване на имоти в регулация на населените места на територията на Общината;
- Предприемане на мерки за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване или други законови способности;
- Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
- Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

6.4.1.2. Ефективно управление на застроените нежилищни имоти – общинска собственост:

- Учредяване на право на строеж срещу части от новопостроените сгради с предназначение за обществено обслужване;

- Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем;

6.4.1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд:

- Ускоряване на процеса на идентификация на незастроени общински терени;
- Провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- Изследване на възможностите на публично-частното партньорство за реализация на проекти върху общински терени;
- Укрепване на административния капацитет за управлението на общинския поземлен фонд или изследване на възможностите за създаване на общинско предприятие.

6.4.1.4. Оптимизиране на управлението на земеделските земи, гори и язовири:

- Реализиране на необходимите продажби с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- Предприемане на действия за комасация и рекултивация на земеделските земи и уедряване на земеделските масиви;
- Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

6.4.2. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II. „Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост”.

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

- Актуализация и изменение на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;
- Изясняване на потребностите от изменения на подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване;
- Възлагане, изработване и приемане на Подробни устройствени планове (ПУП) за територии на общината, в които има концентрация на имоти – общинска собственост.

6.4.2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд

- Изготвяне на списък на обектите общинска собственост с описание на неотложните СМР и количествено-стойностна сметка за всеки обект;
- Поддържане и актуализиране на публичния регистър на общинската собственост и изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост (местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация);
- Подобряване на материалната база в образованието, здравеопазването, социалните дейности, културата и спорта;
- Обследване на общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност;
- Саниране и модернизиране на сградите – общинска собственост, намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.
- Осигуряване на достъпна среда на училища и обществени сгради – общинска собственост.

6.4.2.3. *Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища на семейства, живеещи и работещи на територията на общината:*

- Управление на жилищните имоти и обновяване на общинския жилищен фонд - строителство на нови жилища от Община Велико Търново; учредяване на право на строеж срещу нови жилища;
- Изготвяне и поддържане на регистър на общинския жилищен фонд – местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация;
- Събаряне на амортизирани сгради в терени предвидени за благоустройствени мероприятия и реализация на проекти;
- Предприемане на действия за прекратяване на съсобствеността чрез предвидените законови способи;
- Актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството.

6.4.2.4. *Развитие и модернизация на техническата инфраструктура – общинска собственост.*

- Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;
- Подобряване достъпа до места с изявен туристически интерес;
- Подобряване състоянието на водопроводната и канализационна мрежа;
- Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура;
- Поддържане на добри технически и експлоатационни параметри на електропреносната мрежа;
- Доразвиване на комуникационната инфраструктура.

6.4.3. *Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ III. „Ефективно използване на общинската собственост за подготовка и реализация на печеливши проекти по Структурните фондове на Европейския съюз”.*

- Реконструкция, ремонт и оборудване на общински образователни институции – детски ясли и градини, основни и средни училища;
- Реконструкция, ремонт и оборудване на общински лечебни и здравни заведения за спешна помощ, първична, специализирана извън болнична и болнична помощ;
- Реконструкция, ремонт и оборудване на общински институции, предоставящи социални услуги;
- Развитие на инфраструктурата в сферата на културата чрез реконструкция, ремонт и оборудване на общински културни центрове, театри, читалища, библиотеки и други обекти, свързани с културния живот;
- Одити за енергопотребление и мерки за енергийна ефективност за всички проекти;
- Подобряване достъпа на хора с увреждания до споменатите по-горе публични институции.
- Обновяване на общите части на многофамилни общински жилищни сгради, както следва: ремонт на основни елементи от конструкцията на сградата (покрив, фасада, дограма по фасадата, стълбищна клетка, външни и вътрешни коридори, входни врати и площадки, асансьори), вертикални технически инсталации (водоснабдяване, канализация, електричество, топлофикация, телекомуникации, противопожарни кранове);

- Улесняване интегрирането на инфраструктурни съоръжения и терени с цел повишаване развитието на бизнеса и привличане на нови инвестиции;
- Подобряване и реконструкция на съществуващи или развитие на нова техническа инфраструктура, свързана с бизнеса;
- Обновяване, рехабилитация, реконструкция и ремонт на съществуващи индустриални зони, които не са засегнати от екологични замърсявания.
- Рехабилитация и изграждане, възстановяване и създаване на зони за обществен отдых, като паркове, детски площадки и др.;
- Подобряване на градската среда чрез поставяне на пейки, беседки, фонтани, статуи и др.;
- Изграждане, реконструкция, рехабилитация на пешеходни алеи и тротоари, подновяване и подобряване достъпа за хора с увреждания, изграждане на велосипедни пътеки и алеи, пешеходни зони, алеи и подземи за пешеходци и велосипедисти, включително свързани дейности като поставяне на указателни знаци, изграждане на паркинги встрани от главни улици и др.;
- Рехабилитация и реконструкция на градски улични мрежи и 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.;
- Подобряване достъпа за хора с увреждания до административни общински сгради;
- Подобряване и ремонт на общинската пътна инфраструктура пътища.
- Реализация на общинските инфраструктурни проекти за прилагане на информационно-комуникационните технологии.
- Развитие на природни, културни и исторически атракции - възстановяване, опазване, експониране, оборудване, въвеждане на техники и програми за интерпретация и анимация и др.;
- Развитие на туристическата инфраструктура, когато и ако е необходима за нуждите на атракциите (туристически пътеки и пътеки на здравето, маршрути за катерене, езда и колоездене, места за пикник, указателни табели, посетителски информационни центрове, детски площадки, съоръжения за отдых и спорт с нестопанска цел, паркинги, тротоари, зелени площи, тоалетни, осветление, малки съоръжения за събиране на отпадъци и др.), както и съоръжения и удобства за инвалиди и възрастни посетители;
- Възстановяване и обновяване на планински хижи публична собственост, заслони и съоръжения за безопасност, допълвайки по този начин развитието на туристическия продукт в отдалечени райони,
- Допълнителна дребномащабна техническа инфраструктура в района на атракциите, когато и ако е необходима за ползване на атракциите, като например път за достъп, комунални услуги и удобства за туристическите атракции и нуждите на посетителите, осигуряваща интегрирано развитие на туристическите продукти;
- Изграждане и реконструкция на канализационни мрежи и СПСОВ;
- Изграждане, реконструкция, разширяване на водоснабдителни мрежи;
- Изграждане, реконструкция, разширяване на резервоари за съхранение на вода и помпени станции;
- Изграждане, реконструкция, модернизация на пречиствателни станции за питейни води;
- Изграждане, реконструкция, разширяване основни водопроводи.
- Подобряване на управлението на отпадъците в съответствие с определената йерархия (превенция, оползотворяване и крайно депониране);
- Подобряване състоянието на почвите и подземните води и намаляване на частта от територията покрита със стари депа за битови отпадъци.

6.4.4. *Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ IV. „Гарантиране на прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост“:*

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

- Създаване и въвеждане на нова компютъризирана информационна система за регистрите на имотите- общинската собственост, която да осъществява връзка между отделните видове документи, свързани с нейното управление;
- Поддържане на публични регистри за разпоредителните сделки с общинска собственост на сайта на общината.

6.4.4.2. *Прилагане на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция:*

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

7. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:

7.1. **Организационни – изискващи определени промени организационната структура или просто подобряване на комуникационните умения**

Този ресурс може да бъде осигурен 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 политика за това, как всеки конкретен актив да бъде използван по най-ефективен начин.

7.2. **Технически – изискващи определени програмни продукти или техника**

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.

7.3. **Финансови – изискващи определени средства**

Съществен ресурс в това отношение са възможностите за ефективно използване на средствата по Оперативните програми на националната стратегическа референтна рамка и преди всичко

подготовката на конкретни инфраструктурни проекти по Оперативните програми, по които Община Велико Търново е избираема.

8. 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, включително саниране на сграден фонд, ликвидирани или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, 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. 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.

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 във всички 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 годишна програма 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.

Изпълнението на стратегията се възлага на кмета на общината.

Настоящата стратегия е приета с Решение № 26 по протокол № 3 от 04.12.2019 г. на Великотърновски общински съвет.

ВЕНЦИСЛАВ СПИРДОНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ ОБЩНСКИ СЪВЕТ