

# **СТРАТЕГИЯ**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА СВОГЕ ЗА ПЕРИОДА  
2019 – 2023 г.**

# I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Своге за периода 2019 – 2023 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост на базата на задълбочен и всеобхватен анализ на състоянието по управлението и разпореждането на общинската собственост. Регламентирани 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, извършена е оценка на нуждата на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава 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.

Разработването на годишните програми е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването пред различни финансови институции по оперативни (международни) програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Ефективното и планирано управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

## **Нормативна основа на общинската собственост**

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка или по друг начин, определен в закон. Конституцията на Република

България от 1991 г. възстановява правото на собственост на общините и разделя общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), в сила от 01.06.1996 г. Основните закони, имащи отношение към режима на обектите, общинска собственост са:

- Конституция на Република България;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за арендата в земеделието;
- Закон за горите;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговски закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за публичните финанси;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, и правомощията на кмета на общината се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

Основен принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост е, че имотите и вещите – общинска собственост, се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

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.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите – публична общинска собственост се групират в три групи:

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

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи, както и плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост.

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 пасища и мери.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи и гори.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане чрез продажба, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон.

Имотите и вещите – 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, се обявяват от общинския съвет за частна общинска собственост.

Имотите – публична и частна общинска собственост, подлежат на актуване. При промяна на характера на собствеността от публична в частна или обратно се съставя нов акт, като това обстоятелство се отбелязва в новия и стария акт, и в регистрите.

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 главния регистър 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.

Конкретните правомощия на Кмета на Община Своге относно придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет Своге с Решение №846 по Протокол №59 от 29.03.2019 г.

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

### **1. Обхват и предмет на стратегията**

Настоящата Стратегия определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на Община Своге за срока на мандата на Кмета и Общинския съвет. Целите, принципите и приоритетите на стратегията са придобиване на общинска собственост, както и управление и разпореждане с всички имоти и вещи – общинска собственост.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – общинска собственост, в регулацията на населените места в община Своге, в това число жилищните имоти, както и поземлените имоти по кадастралната карта на землищата на общината.

Стратегията не разглежда:

- 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, пътища, пазари и други обществени територии).

## 2. Структура на стратегията

Стратегията включва:

- Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;

- Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;

- Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

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

1. Идентифициране на обема собственост;

2. Анализ на състоянието към момента, включително:

- рискове и слаби страни при управлението;

- плюсове и възможности за развитие на потенциала.

3. Политики и конкретни задачи.

## III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА

### 1. Основни принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

**Законосъобразност:** Общинският съвет и кметът на общината 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 общинско имущество органите 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:** При придобиване управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона;

**Целесъобразност:** Вземите решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество да са по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети;

**Състезателност:** При разпореждането с общинско имущество след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

## **2. Основни цели и приоритети на Стратегията**

**2.1. Стратегическа цел:** Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост, ефективно използване на наличните ресурси – застроени и незастроени поземлени имоти, общински поземлен и горски фонд, за получаване на максимални собствени приходи и привличане на инвестиции, на чиято основа да се постигне устойчиво социално-икономическо развитие на общината .

**Специфична цел 1:** Подобряване на ефективността при използване на ресурсите – имоти и вещи – общинска собственост, което да доведе до увеличаване на собствените приходи от стопанисването на общинската собственост.

**Специфична цел 2:** Подобряване състоянието на имотите и вещите – общинска собственост, благоустрояване, модернизация и реконструкция.

**Специфична цел 3:** Пълна прозрачност в действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, осигуряване на прозрачност на всички сделки и процедури;

**Специфична цел 4:** Обективност, ефективност и компетентност на общинската администрация, подобряване качеството и усъвършенстване на административното обслужване.

### **2.2. Приоритети:**

**Приоритет 1:** Подобряване на състоянието, благоустрояване, модернизация на общинските обекти и инфраструктурата, особено пътищата, улиците в населените места, водопроводната и канализационна мрежи, и екологичната обстановка.

**Приоритет 2:** Максимална идентификация и актуване на обектите – общинска собственост, активни действия за придобиване в собственост на имоти с местно значение.

**Приоритет 3:** Привличане на финансови средства по европейски програми, необходими за модернизация и изграждане на нови обекти – общинска

собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности, спорта и екологията.

**Приоритет 4:** Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.

#### **IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО ПОДЛЕЖАТ НА ЗАПАЗВАНЕ И РЕКОНСТРУКЦИЯ, ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ИЛИ РАЗПОРЕЖДАНЕ**

1. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

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

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

- имоти – частна общинска собственост, както и части от имоти – публична общинска собственост, които не са необходими 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;

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 имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономиката, социалната и градоустройствената 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.

4. Нужда на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване:

- имоти – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално предназначение, спортни имоти и имоти за здравни и образователни нужди;



- чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС;
- жилищни имоти, придобити чрез отстъпване право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор след провеждане на публично оповестен конкурс, срещу задължение изграждане на такива жилища за общината;
- Строителство на нови общински сгради или реконструкция на изоставени сгради за жилища.

## **V. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

### **КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ**

Анализът на състоянието на общинската собственост предполага реализирането на следните мерки и дейности:

1. Оптимизиране на управлението на незастроените терени.
  - да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
  - да се разработи Общ устройствен план на Своге;
  - да се правят постъпки пред държавата за деакуване на имоти, които са важна част от устойчивото развитие на общината;
  - да се утвърди практиката чрез публично-частно партньорство да се реализират крупни проекти върху общински терени;
  - да се увеличи кадровият и административен потенциал, включително чрез привличане при необходимост на консултанти и фирми.
2. Ефективно управление и развитие на застроени нежилищни имоти.
  - да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006 г. от 28.12.2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите (изм. ДВ., бр. 79 от 13.10.2015 г.);
  - да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжката на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
  - учредяване право на строеж срещу части от новопостроени сгради с обществено-обслужващо предназначение;
  - да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите;
  - да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична общинска собственост с цел дългосрочно отдаване под наем или ползване;

- поддържане и същевременно актуализиране на регистър на общинската собственост;

- изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд – общинска собственост (местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация);

- обследване на всички общински сгради, предназначени за масово ползване по отношение на енергийната ефективност;

- саниране и модернизирание на сградите – общинска собственост;

- намаляване на топлинните загуби в общинските сгради чрез подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност;

- осигуряване на достъпна среда на училища и обществени сгради;

3. Управление на жилищни имоти и обновяване на общинския жилищен фонд.

- учредяване право на строеж срещу нови жилища;

- да се предприеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;

- при необходимост да се извършат продажби на амортизирани жилища;

- изготвяне и поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд (местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация);

4. Оптимизиране на управлението на земеделските земи, гори и водни обекти.

- сключване на нови договори от Община Своге с цел гарантиране на ефективното управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.

Основен въпрос, който стои при управлението на общинската собственост, е да се направи анализ на алтернативата. Продажба или отдаване под наем на тази собственост. За решаването на този въпрос е необходимо е да се проучи и следи пазара на недвижими имоти от една страна, а от друга страна – да се преценят нуждите на Общината от свободни обекти – частна общинска собственост, като се вземат предвид и възвръщаемостта на разходите за поддържането им – капиталови разходи, охрана, данъци, ток и вода. Правилно ще бъде в приеманите годишни програми да се направи анализ за това кои обекти – частна общинска собственост, не са отдавани под наем повече от две години, не е проявен интерес към тях от физически и юридически лица, не са в добро експлоатационно състояние и обременяват общинския бюджет с разходи, а не носят приходи. Такива обекти трябва да се оценят и да се включат в програмата за продажба.

Съгласно Главните регистри на общинска собственост в Община Своге, към настоящия момент са съставени 1406 акта за публична общинска собственост и 12 637 акта за частна общинска собственост.

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

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

## **1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ**

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

За незастроените имоти в повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започнала проучване и актуване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на Общината, на физически или юридически лица.

Имотите, които са в територията на града са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи планове за регулация. Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж. Нецелесъобразно е и извършването на замени с такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **1.1. Рискове и слаби страни**

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на Общината.

### **1.2. Плюсове и възможности**

- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;

- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### 1.3. Политики и задачи

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

## 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 еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

Към края на 2019 г. Община Своге е собственик на 105 сгради.

В общински помещения са настанени териториални структури на държавни институции – Дирекция „Бюро по труда“ – гр. Своге, Дирекция „Социално подпомагане“ – гр. Своге, Общинска служба по земеделие – гр. Своге, Териториална дирекция на Национална агенция за приходите – София, фронт офис Своге, които по закон не заплащат наеми.

Действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти – частна общинска собственост и публична общинска собственост, са 30 броя, разпределени по предназначение съгласно Таблица №1.

Таблица №1

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1.	Обекти за търговия и услуги	16
2.	Лекарски и стоматологични кабинети	10
3.	Помещения отдадени на политически партии	4
<b>Общо:</b>		30

Застроените нежилищни имоти според вида и начина на ползване са представени в Таблица №2, като за всички имоти са съставени актове за общинска собственост.

Таблица №2

№	Вид на имота	Начин на ползване			Общо бр.
		Отдадени под наем, бр.	Безвъзмездно управление, бр.	Безвъзмездно ползване, бр.	
1.	Сгради	-	-	5	5
2.	Части от сгради	24	5	3	32
<b>Общо:</b>		24	5	8	37

Част от сградите не се поддържат и охраняват, рушат се и тяхното експлоатационно състояние е лошо – без врати и прозорци, разрушени покривни конструкции и т.н. Правилно е тези имоти да се отремонтират и след рехабилитацията да се предложат под наем, за да се експлоатират и съхранят. В това отношение трябва активно да се включат кметовете и кметските наместници. Правилно ще бъде такива имоти да се отдават за по-дълъг период, което ще доведе до влагането на по-големи инвестиции в тях и възвръщане на капиталовите разходи, вложени в тях и доброто им съхранение. Ако към такива имоти няма проявен интерес и не е целесъобразно възстановяването им в по-добро техническо състояние, трябва да се извърши продажба на тези недвижими имоти.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата. Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### 2.1. Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.

## 2.2. Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление и усъвършенстване процеса на управленски контрол върху подобряване състоянието на имотите – общинска собственост;

- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

## 2.3. Политики и задачи

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/28.12.2006 г. на МРРБ (изм. ДВ., бр. 79 от 13.10.2015 г.) за техническите паспорти на строежите;

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете 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.

## 3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2019 г. жилищният фонд на Община Своге се състои от пет апартамента и две жилищни помещения в бивше общежитие. Шест общински жилища са предназначени за предоставяне под наем на граждани с установени жилищни нужди, като всички са заети от наематели, а едно жилище е включено в групата на резервния общински фонд.

Община Своге не разполага с ведомствени жилища и жилища, предназначени за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди.

Общинските жилища, разпределени по местоположение и видове, са представени в Таблица №3.

Таблица №3

№ по ред	Адрес	Площ	Апартамент	Общежитие
1.	Гр. Своге, кв. "Република", бл. 1, вх. А, ет. 2, ап. 6	44,00 кв.м.	1	

2.	Гр. Своге, кв. "Република", бл. 1, вх. А, ет. 2, ап. 4	57,00 кв.м.	1	
3.	Гр. Своге, кв. "Република", бл. 1, вх. А, ет. 4, ап. 10	57,00 кв.м.	1	
4.	Гр. Своге, ул. "Турист" №1, ап. 1	34,00 кв.м.		1
5.	Гр. Своге, ул. "Турист" №1, ап. 4	34,00 кв.м.		1
6.	Гр. Своге, кв. "Дренов", бл. 2, вх. А, ет. 2, ап. 6	44,00 кв.м.	1	
7.	Гр. Своге, ул. "Цар Симеон" №31, бл. №А, вх. А, ет. 3, ап. 7	46,26 кв.м.	1	

Община Своге не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички молби за настаняване по реда на Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд. Жилищният фонд е стар и амортизиран. 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. Семействата и лицата, настанени в общинските жилища, в по-голямата си част са с ниски и непостоянни доходи и нямат възможност да влагат средства в поддръжката на жилищата.

В дългосрочен план трябва да се търси решение за изграждане на нови общински жилища за задоволяване на социалните ангажименти на Общината. Едни от възможните начини е учредяване право на строеж за построяване на жилищни кооперации срещу обезщетение на Общината.

### **3.1. Рискове и слаби страни**

- ограниченият брой на общинските жилища и невъзможността на общината да задоволи потребностите на нуждаещите се от жилища граждани;
- ниска събираемост на наемите от отдадени под наем общински жилища;
- амортизирането на общинските жилища и необходимостта от инвестиции в тях за обновяването им;
- липса на средства за разширяване на общинския жилищен фонд.

### **3.2. Плюсове и възможности**

- продажба на амортизирани жилища;
- увеличаване на общинската собственост чрез извършване на замени на терени срещу жилища;

- да се използват възможности за кандидатстване по програми за осигуряване на средства за подобряване състоянието и ремонт на жилищата;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социалноприемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

### 3.3. Политики и задачи

- при необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища;
- да се увеличава жилищният фонд чрез извършване на замени на терени срещу жилища;
- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството.

## 4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Към края на 2019 г. Община Своге разполага със земеделска земя в размер на 160 842,917 дка.

Структурирана по населено място, ЕККАТЕ и площ, земеделската земя, собственост на Община Своге е посочена в Таблица №4.

Таблица №4

№ по ред	Населено място	ЕККАТЕ	Земеделска земя, собственост на Община Своге
			дка
1.	с. Брезе	06272	15926.722
2.	с.Добърчин	21751	2015.658



3.	с. Луково	44330	2280,747
4.	с. Манастирище	47024	7264.133
5.	с. Владо Тричков	11510	2225.813
6.	с. Церецел	78402	6053.304
7.	гр.Своге	65869	3033,004
8.	с.Буковец	06985	10579.810
9.	с. Лесковдол	43390	7494.908
10.	с. Церово	78481	3536.561
11.	с. Добравица	21316	7377.1
12.	с. Ябланица	87028	2720.9
13.	с. Завидовци	30082	1786.360
14.	с. Заселе	30350	2461.735
15.	с. Губислав	18040	4197.872
16.	с. Бакьово	02289	200.738
17.	с. Батулия	02899	1623.093
18.	с. Бов	04546	2379.683
19.	с. Брезовдол	06327	2599.507
20.	с. Дружево	23798	6781.003
21.	с. Еленовдол	27228	2007.7
22.	с. Габровница	14194	2437,051
23.	с. Гара Бов	14461	515.130
24.	с. Искрец	32843	146.662
25.	с. Желен	29163	9150,857
26.	с. Лакатник	43092	2832.900
27.	с. Меча поляна	99146	2916.891
28.	с. Миланово	48129	4490.576

29.	с. Огоя	53374	1945
30.	с. Оплетня	53610	643.4
31.	с. Осеновлаг	54122	12814.134
32.	с. Перекенде	99147	279.5
33.	с. Реброво	62387	2859.731
34.	с. Редина	62414	3339.487
35.	с. Свидня	65663	2972.489
36.	с. Томпсън	72655	1235,275
37.	с. Заногe	30329	9825.326
38.	с. Зимевица	30847	7892.157
ОБЩО			160 842,917

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) през 1992 г. на Община Своге са възстановени 861 земеделски имота с обща площ от 13 889,40 дка, като една незначителна част под 10 % са ниви, останалото са мери, пасища и ливади. Голяма част от земеделските земи се намират в землищата на село Зимевица, село Заногe и село Брезе. Това са земи 9 и 10 категория, раздробени на малки участъци (парцели) и не са подходящи за провеждане на стопански дейности от Общината.

С Протоколно решение №1 от 19.01.2009 г., одобрено със Заповед №08/03.02.2009 г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие“ – София област, на Община Своге са предоставени общо 14 440 имота (мери, пасища, изоставени ниви, ливади) по реда на чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ по землища, включително придобитите преди влизането в сила на Закона за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ (обн. ДВ, бр.13 от 2007 г.).

Продължава процеса на актуване на земеделски земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, предоставени на Общината.

Съгласно обнародваните в Държавен вестник, брой 100 от 2015 г. изменения и допълнения на Преходни и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за опазване на земеделските земи, имотите по чл. 19 от ЗСПЗЗ не могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки за срок 5 години от влизане в сила на този закон, който срок изтича декември 2020 г.

Към края на 2019 г. общият брой на действащите договори за наем на земеделска земя - общинска собственост, са 90 за имоти с обща площ от 38278,118

дка. Действащите договори за аренда са 16 бр. за имоти с обща площ от 8890,418 дка.

Съставянето на актове за общинска собственост на земеделските имоти е предшествано от действия по:

- изготвяне на актуална скица на имота с отразяване на действителния начин на трайно ползване;

- изготвяне на данъчна оценка;

- вписване в службата по вписвания.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви, финансов и организационно-технически ресурс.

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.

Общинските земеделски земи представляват сериозен ресурс, който трябва в по-голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на общината. Чрез умело съчетаване на различните способности, общинският поземлен фонд може съществено да допринесе за увеличаване на собствените приходи. Бъдещата политика на Община Своге следва да е в посока за предоставяне за дългосрочно управление на собствените ѝ земеделски земи чрез договори за наем или аренда. Това ще даде сигурност на земеделските производители с оглед ползване на земеделските земи за по-дълъг период и извършване на съответните инвестиции, подобряване на ефективността на тяхното стопанисване.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **4.1. Рискове и слаби страни**

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- недостатъчни приходи от наеми;
- законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ).

#### **4.2. Плюсове и възможности**

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;

- актуване на нови имоти;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи;
- оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни експерти и фирми;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **4.3. Политики и задачи**

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, 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 извърши преглед на поземлените имоти и се предприемат действия за обединяване (уедряване) на тези, за които е възможно.

## **5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД**

Горските територии и гори в земеделски територии са на площ от 7340,4 ха, като от тях само горски територии са 4847,5 ха. Една значителна част от тях са самосъздали се и самопроизвели се, те са с малка стойност и не представляват интерес като строителна дървесина. Тяхното икономическо значение не е голямо и предимно се използват за целулоза и дърва за огрев, но тези гори имат много голямо значение за въздуха, водите, ерозията, на почвите, съхраняването и местообитанията на дивите и редки видове животни и птици. Това налага Общината да полага непрекъснати грижи за опазването, правилната експлоатация и залесяването на горските площи. Сериозни грижи трябва да полагат собствениците на тези имоти в т. ч. и Общината за опазването им от пожари и посегателства. Необходимо е също така да се изготви програма за залесяване на горските земи, като се включат и пустеещите земеделски земи с нови (различни от бука, дъба и бор) широколистни дървесни видове.

Горите попадат в долен равнинно-хълмист и хълмист предпланински пояс на дъбовите гори и среден планински пояс на горите от бук и иглолистни. Почвите са скални и глинести, силно натрошени и небогати на хранителни вещества. Разпространени са следните дървесни и храстови видове:

- широколистни: бук, акация, зимен дъб, цер, липа, ясен, явор, топола, габър, бряст, върба, орех и клен;
- иглолистни: черен бор, бял бор, смърч и дугласка ела.

Ежегодно с решение на Общинския съвет се определя годишният икономически план, размерът на годишното ползване на дървесината, сроковете за изпълнение и начинът на ползване.

Разпределена по вид на земите и горите, общата горска площ е посочена в Таблица №5.

**Таблица №5**

<b>Вид земи</b>	<b>Иглолистни</b>	<b>Широкол. високостъбл.</b>	<b>Превръщане</b>	<b>Ниско-стъблени</b>	<b>Всичко</b>
Насаждения с пълнота 0.4-1.0	735.2	1152.4	2499.6	1135.3	5522.5
Склопени култури	865.7	10.7	-	3.0	879.4
Несклопени култури	5.2	-	-	-	5.2
Всичко с пълнота 0.4-1.0	1606.1	1163.1	2499.6	1138.3	6407.1
Редени с пълнота 0.1-0.3	-	43.0	17.7	0.3	61.0
Изредени култури	0.2	1.1	-	0.2	1.5
Всичко с пълнота 0.1-0.3	0.2	44.1	17.7	0.5	62.5
Всичко насаждения	1606.3	1207.2	2517.3	1138.8	6469.6
Клек	-	-	-	-	-
Всичко залесена площ	1606.3	1207.2	2517.3	1138.8	6469.6
Сечище	-	0.1	-	-	0.1
Пожарище	-	-	-	-	-
Голина	18.6	12.3	-	0.9	31.8
Всичко незалес. дървопр. площ	18.6	12.4	-	0.9	31.9
Обработваеми земи	-	-	-	-	-
Ливади	-	-	-	-	-
Поляни	23.4	109.8	351.6	26.9	511.7
Горски разсадници	-	-	-	-	-
Пътища, просеки и др.	10.2	10.4	16.4	5.7	42.7
Реки, блата, скали	31.2	49.0	88.3	116.0	284.5

Всичко недървопр. площ	64.8	169.2	456.3	148.6	838.9
Всичко устроена площ	1689.7	1388.8	2973.6	1288.3	7340.4

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **5.1. Рискове и слаби страни**

- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;
- неприключил процес на идентификация и актуване по землища на всички общински имоти;
- наличието на голям брой маломерни имоти;

### **5.2. Плюсове и възможности**

- възможност за оптимизиране процеса на управление чрез правилно прилагане на лесовъдски системи;
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горите чрез залесяване на лесопригодните площи;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за развитие на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **5.3. Политики и задачи**

- да се повиши административният капацитет на Община Своге за управление на горския фонд;
- управление на горскостопанския план на горските територии, собственост на Община Своге, за периода 2015-2024 г. и програма за залесяване на горските земи.

## **VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

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

