

ПРОЕКТ

# **ОБЩИНА ГУРКОВО**



## **СТРАТЕГИЯ**

### **ЗА УПРАВЛЕНИЕТО**

#### **НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА**

#### **МАНДАТ**

**2024 – 2027 г.**

**„ОБЩИНАТА ИМА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ, КОЯТО ИЗПОЛЗВА В  
ИНТЕРЕС НА ТЕРИТОРИАЛНАТА ОБЩНОСТ”**  
– ЧЛ.140 ОТ КОНСТИТУЦИЯТА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.  
ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ**

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
3. образованието;
4. здравеопазването;
5. културата;
6. благоустрояването и комуналните дейности;
7. социалните услуги;
8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
9. поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
10. развитието на спорта, отдиха и туризма.

Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост. Тя се стопанисва и управлява в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин. Други закони в различна степен свързани с режима на имотите общинска собственост са :

- Конституция на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността и ползване 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;
- Търговския закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за концесиите;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за местните данъци такси;
- Закон за народните читалища;

- Закон за възстановяване на собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, Закона за собствеността и др;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти общинска собственост.

От друга страна общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

През 1996 г. бе приет Закона за общинската собственост, който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество. 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, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските заместници, се определят с наредба на общинския съвет при спазване разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Гурково за периода 2024 – 2027 година е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост на базата на задълбочен и всеотраслов анализ на състоянието по управлението и разпореждането на общинската собственост. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на стратегията е продиктувано 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 – общинска собственост, за отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстване с проекти за участие в структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление на общинската собственост е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечават финансирането на голяма част от общинските дейности.

***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.***

От своя страна общинската собственост е **публична и частна.**

#### **Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:**

- имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение;
- имоти и вещи, определени със закон;

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

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- паркове, градини, спортни и детски площадки и др. от обществено значение;

- 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 водостопански съоръжения и системи;
- общински гори;
- пасища, мери.

Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОС, всички други имоти и вещи на общината, включително и плодовете от имотите и вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Обектите – публична общинска собственост не могат да се придобиват по давност, да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.

Съгласно чл. 7, ал. 4 от ЗОС собствеността върху имоти - публична общинска собственост не подлежи на възстановяване.

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

#### ***Частна общинска собственост са:***

- незастроени поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- застроени поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински нежилищни сгради и части от сгради;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи и гори;

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез:

- продажба
- замяна
- дарение
- делба
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права
- апортиране в капитала на търговски дружества
- по друг начин, определен в закон

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

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи 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.

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

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

Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

## **II. 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 2024 – 2027 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 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;

- 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;
- амортизирани и в лошо състояние 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;
- 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, 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. Стратегически цели:**

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Плана за интегрирано развитие на Община Гурково за периода 2021 – 2027 година.

### **2.6. Приоритети за постигане на стратегическите цели:**

Приоритетите са установени в съответствие с приоритетите на ПИРО - Гурково 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.

### **2.7. 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 желания резултат, като се използват съществуващи или планирани източници;
- Да е разбираема, законосъобразна, целесъобразна и практически осъществима.

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

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Плана за интегрирано развитие на Община Гурков (ПИРО) за периода 2021 – 2027 година приет с Решение № 355 от 25.03.2022г. (Протокол № 30) на Общински съвет –Гурково.

#### **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 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.

###### **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

**Прилагането на горната съвкупност от принципи е базова предпоставка за прозрачност и публичност при управлението на имотите – публична общинска собственост и управлението и разпореждането с имоти частна общинска собственост.**

#### **IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ**

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Гурково към 30.11.2023г. има съставени **1821 акта** за общинска собственост, в т.ч. **1477 акта** са за частна общинска собственост и **344 акта** са за публична общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия са **68 акта** за общинска собственост.

С изменението на Закона за Общинската собственост / Изм. бр. 15 от 2011 г. / възникна законовата разпоредба при влизането в сила на кадастрална карта за имотите – общинска собственост, да се съставят нови актове за общинска собственост, като преди това съставените актове за общинска собственост се анулират.

Структурирана по вид и предназначение на имотите общинската собственост са посочени в Таблица 1:

Таблица 1

№ по ред	Вид на имота към 30.11.2023г.
1.	Незастроени поземлени имоти в т.ч. продадени
2.	Застроени нежилищни имоти - сгради - части от сгради
3.	Детски градини и ясли
4.	Училища
5.	Здравни заведения
6.	Читалища
7.	Спортни имоти
8.	Обществени селищни паркове
9.	Гаражи
10.	Сметища
11.	Административни сгради
12.	Жилищни имоти
13.	Микроязовири
14.	Гробищни паркове
15.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд



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

През изминалите 27 години от влизането в сила на ЗОС /Закон за общинската собственост/ работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на звено „Общинска собственост”. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за управление или разпореждане с конкретен терен или сграда. Цел в работата на звеното е пълна идентификация на общинската собственост, независимо че процесът е бавен и труден.

С влизането в сила на кадастрална карта за имотите – общинска собственост, се съставят нови актове за общинска собственост.

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

### **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

### **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 118, разпределени по предназначение съгласно Таблица 2:

**Таблица 2:**

№ по ред	ДОГОВОРИ	БРОЙ ДОГОВОРИ
1	Отдаване под наем на терени	9
2	Отдаване под наем/аренда на земеделска земя	78
3	Отдаване под наем на помещения, от които:	21
	☛ Общински жилища	3
	☛ Лекарни и аптеки	7
	☛ Помещения за търговска дейност	9
	☛ други	2
4	Договори за учредяване безвъзмездно право на ползване	10
<b>ОБЩО</b>		<b>118</b>

**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

**Жилищни имоти**

Към 30.11.2023 г. жилищният фонд на Община Гурково се състои от **11 апартамента**, от които:

- ведомствен фонд – 7 броя,
- за настаняване на граждани с установени жилищни нужди - 4 броя - апартаменти;

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблица 3:

<b>ЖИЛИЩНИ ИМОТИ</b>				
<b>№ по ред</b>	<b>Местонахождение</b>	<b>Площ в кв.м.</b>	<b>Вид/предназначение На общинското жилище</b>	
1	гр. Гурково, бул."Княз Ал. Батенберг" №9А, вх.А, ет.4, ап.14	27 кв.м.	Апартамент – За настаняване на граждани с установени жилищни нужди – чл. 42, ал.1, т. 1 от ЗОС	Отдаден под наем
2	гр. Гурково, бул."Княз Ал. Батенберг" №9А, вх.Б, ет.2, ап.23.	40 кв.м.	Апартамент – Ведомствен - чл. 42, ал.1, т. 3 от ЗОС	свободен
3	гр. Гурково, бул."Княз Ал. Батенберг" №9А, вх.Б, ет.1, ап.18	27 кв.м.	Апартамент – Резервен - чл. 42, ал.1, т. 4 от ЗОС	свободен
4	гр. Гурково, бул."Княз Ал. Батенберг" №9, вх.А, ет.3, ап.11 с площ от 27 кв.м.	27 кв.м.	Апартамент – Ведомствен - чл. 42, ал.1, т. 3 от ЗОС	Отдаден под наем
5	гр. Гурково, бул."Княз Ал. Батенберг" №9, вх.А, ет.2, ап.6	40 кв.м.	Апартамент – Ведомствен - чл. 42, ал.1, т. 3 от ЗОС	свободен
6	гр. Гурково, бул."Княз Ал. Батенберг" №9, вх.А, ет.2, ап.7 с площ от 27 кв.м.	27 кв.м.	Апартамент – Ведомствен - чл. 42, ал.1, т. 3 от ЗОС	Служебен
7	гр. Гурково, бул."Княз Ал. Батенберг" №9, вх.А, ет.1, ап.3 с площ от 27 кв.м.	27 кв.м.	Апартамент – За настаняване на граждани с установени жилищни нужди – чл. 42, ал.1, т. 1 от ЗОС	Отдаден под наем
8	гр. Гурково, бул."Княз Ал. Батенберг" №9, вх.Б, ет.3, ап.27 с площ от 27 кв.м.	27 кв.м.	Апартамент – За настаняване на граждани с установени жилищни нужди – чл. 42, ал.1, т. 1 от ЗОС	свободен
9	гр. Гурково, бул."Княз Ал. Батенберг" №9, вх.Б, ет.2, ап.23 с площ от 27 кв.м.	27 кв.м.	Апартамент – За настаняване на граждани с установени жилищни нужди – чл. 42, ал.1, т. 1 от ЗОС	свободен
10	гр. Гурково, бул."Княз Ал. Батенберг" №9, вх.Б, ет.1, ап.18	40 кв.м.	Апартамент – Ведомствен - чл. 42, ал.1, т. 3 от ЗОС	свободен
11	гр.Гурково, ул."Опълченска" №12, вх.А, ет.4, ап.10	40,75 кв.м.	Апартамент – Ведомствен - чл. 42, ал.1, т. 3 от ЗОС	свободен

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.

Общото техническо състояние на жилищния фонд не е добро. Всички жилища са построени преди повече от 40 г. и в резултат на експлоатацията им, същите са крайно амортизирани, поради което няма желаещи за наемането им.

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.

**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 социално приемливо 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

Община Гурково разполага с 6 административни сгради за нуждите на общинските администрации в съответните населени места. Част от администрациите са в комбинирани сгради, в които имат собственост още потребителни кооперации, „Български пощи” – ЕАД. В община Гурково има две училища, като капацитетът на двете общински училища е незапълнен. В резултат на непрекъснатото намаляване на броя на учениците вече има маломерни паралелки, което не оправдава самостоятелното съществуване и поддържане на материално техническата база и сградния фонд.

Настъпилите промени в общественно-икономическите и устройствените условия, както и необходимостта от ефективно стопанисване и мерки за безопасност, търсене на по-ефективни начини за управлението на имоти – общинска собственост, представляващи сгради с предназначение - Сгради за образование, които не се ползват след закриването на училищата, 3 (три) от сградите не се ползват по предназначение от 1968 г., а сградата в с. Конаре, община Гурково от 2016 г.. няма обществена потребност и е налице практическа невъзможност за ползване на сградите на закритите училища за образователни дейности.

Подлежащите на задължително училищно образование до 16-годишна възраст от с. Конаре, регистрирани по постоянен адрес се обучават в ЦДГ „Латинка” гр. Гурково (предучилищна възраст до 6 год. ), в Средно училище „Христо Смирненски гр. Гурково, което е средишно училище за територията на община Гурково и в Средно училище "Н. Рилски" в гр. Твърдица. В съответствие с чл. 53, ал. 3, т.1 и т.2 и ал. 4 от ЗПУО на децата и учениците от с. Конаре, обучаващи се в Средно училище „Христо Смирненски”, гр. Гурково е осигурена възможност за целодневна организация на учебния ден и безплатен транспорт. Капацитетът на общинската образователна мрежа е достатъчен за обхващане и осигуряване на предучилищно и училищно образование на децата от община Гурково.

#### **Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:**

##### ***Рискове и слаби страни***

- недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- 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;

##### ***Плюсове и възможности***

- осигуряване на средства от европейските структурни фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;

*Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост на община Гурково 12 за периода 2024 – 2027 г.*

- оптимизиране процеса на управление.
- риск от грешни решения за разпореждане
- възможност за използване на сградния фонд чрез ПЧП;

***Направеният анализ предполага реализирането на следните Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия***

- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондове за подобряване състоянието на сградите;
- да се предприемат мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища.
- да се предприемат мерки за придобиване на собственост, с оглед избягване на риска от прекомерно намаляване на общинската собственост.

***Направеният анализ на сградния фонд на Община Гурково предполага реализирането на следните:***

**Политики и задачи**

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- извършване на сделки с терени, като заплащането на цената или част от нея се извършва с получаване на готови обекти с обществено-обслужващо предназначение ;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро фондовете за подобряване състоянието 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;
- да се реализират крупни проекти върху общински терени, чрез възможностите предоставени на общината от Закона за общинската собственост;

**ОБЩНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД**

Към 30.11.2023 г. Общинският поземлен фонд на Община Гурково е с обща площ на собствените ѝ земеделски земи в размер на около **24 835.180** дка.

**Публичната общинска собственост включва:**

- Пасища и мери от ОПФ
- Полски пътища
- Местни, ведомствени и четвъртокласни пътища
- Други площи (гобища, 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.

С промяната в Закон за собствеността и ползването на земеделските земи от 2015 г. общинските мери, пасища и ливади се отдават под наем или аренда **само** на земеделски производители, отглеждащи пасищни животни.

Чл. 37 и от ЗСПЗЗ ал. 3 „Общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. Списък на имотите за индивидуално ползване с категории се обявява в общините и кметствата и се публикува на интернет страницата на общината в срок до 1 март”

Чл. 37 и от ЗСПЗЗ (6) „Кметът на общината назначава комисия, която определя необходимата за всеки кандидат площ по реда на ал. 4 и разпределя имотите за всяко землище, съгласно броя на пасищните животни.”

Според промяната в ЗСПЗЗ, отдаването под наем на ливади се извършва по същият начин както при мерите и пасищата.

Към 30.11.2023 г. са отдадени под наем 1998 дка пасища, мери и ливади, общинска собственост на земеделски производители за отглеждане на пасищни животни, както следва по населени места:

- гр. Гурково – 450 дка;
- с.Паничерево – 870 дка;
- с. Конаре – 180 дка;
- с. Димовци – 66 дка;
- с. Пчелиново – 360 дка;
- с. Лява река – 72 дка

В промененият Закон за собствеността и ползването на земеделските земи се определя начин за ползването на полските пътища и общински земеделски земи, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви

#### **Според чл. 37 в от ЗСПЗЗ:**

ал.10) Земи от държавния и общинския поземлен фонд, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за тях не са сключени договори за наем или за аренда, преди издаването на заповедта по ал. 4 могат да бъдат предоставени на ползватели на съответните масиви по тяхно искане със заповед на министъра на земеделието и храните или на оправомощено от него лице, съответно на кмета на общината. Договорът се сключва за едногодишно ползване след заплащане на по-високата сума между най-високата тръжна цена за землището за земите от държавния поземлен фонд за годината и размера на средното годишно рентно плащане за землището в общината.

ал.16) Директорът на областната дирекция "Земеделие" отправя искане до кмета на общината за предоставяне на имотите - полски пътища, включени в заповедта по ал. 4, по цена в размер на средното рентно плащане за землището. Кметът се произнася след решение на общинския съвет. Когато в едномесечен срок от искането общинският съвет не е взел решение, директорът определя в заповедта по ал. 4 цена на имотите в размер на средното годишно рентно плащане за землището. Въз основа на заповедта ползвателите внасят сумата по банкова сметка на общината в едномесечен срок от издаването ѝ.

За гореописаните земи и полски пътища се сключват едногодишни договори за стопанската година след заплащането на определената сума според декарите, които се обработват от ползвателите.

Част от общинските пасища не се ползват по предназначение – едни от тях се обработват, а други са обрасли с храсти и са самозалесили се.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са с начин на трайно ползване – пасище, мера и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт;
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

#### 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 Гурково за управление на земеделските земи

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници земите стават общинска собственост. В Община Гурково тази земя е в размер на **24 835.180** дка. Общинска собственост при земеделските земи включва:

**Таблица 4**

№ по ред	Населено място	Земеделски земи по чл.19 от ЗСПЗЗ							
		под 3 дка		от 3 до 10 дка		над 10 дка		Общо	
		бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка
1.	гр.Гурково	412	334,983	48	282,903	27	638,481	487	1 256,367
2.	с. Паничерево	166	182,175	42	227,992	43	1 977,317	251	2 387,484
3.	с. Конаре	595	579,112	99	540,725	41	990,26	735	2 110,097
4.	с. Димовци	631	1 856,455	252	1 284,142	91	2 781,488	974	5 922,085
5.	с. Пчелиново	457	690,334	333	1 784,259	161	7 535,335	951	10 009,928
6.	с. Лява река	119	153,956	61	327,444	58	2 713,741	238	3 195,141
<b>Общо:</b>		<b>2 380</b>		<b>835</b>		<b>421</b>		<b>3 636</b>	<b>24 881,102</b>

**Таблица 5**

НАСЕЛЕНО МЯСТО	НАЧИН НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ								
	ниви, дка	изоставени ниви дка	Ливада дка	пасище, мера дка	лозя, дка	Индустр. кул. терен, дка	овощна градина, дка	храсти, дка	Общо, дка
гр. Гурково	229.346	104.249	55.984	610.847	723.502	30.621	12.269	-	<b>1 766.818</b>
с.Паничерево	123.071	30.584	174.536	2 029.594	10.377	-	-	-	<b>2 368.162</b>
с. Конаре	585.988	355.248	222.94	551.215	70.772	157.303	8.301	-	<b>1 951.767</b>
с. Димовци	954.971	801.254	193.33	2 789.276	69.468	7.094	57.603	-	<b>4 872.996</b>
с. Лява река	17.283	82.474	800.52	2 309.823	-	-	-	-	<b>3 210.1</b>
с. Пчелиново	82.631	437.612	5 069.269	5 067.563	4.631	-	3.630	-	<b>10 665.336</b>
<b>Общо:</b>	<b>1 993.29</b>	<b>1 811.421</b>	<b>6 516.579</b>	<b>13 358.318</b>	<b>878.75</b>	<b>195.018</b>	<b>81.803</b>	<b>-</b>	<b>24 835.180</b>

Общинските земеделски земи представляват сериозен ресурс, който трябва в по -голяма степен да бъде ефективно използван, в интерес на общината. Съществуват различни способности на стопанисване, управление и разпореждане -отдаване под наем, под аренда,

комасация, учредяване право на ползване, замяна, продажба, директно стопанисване от община чрез общински предприятия, залог срещу заем за инфраструктурни проекти и други. Чрез умело съчетаване на различните способности общинския поземлен фонд може съществено да допринесе за увеличаване на собствените приходи на общината. Тук много важна е ролята на кметовете на населените места в общината за подаване на нужната информация за отдаване под наем и за осъществяване на контрол на място. 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 .

Бъдещата политика 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.

Земеделската земя от Общинския поземлен фонд се отдава под наем и аренда по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общинския съвет – Гурково и конкретни решения в тази връзка на Общинския съвет – Гурково.

Към 30.11.2023 г. са отдадени под наем/аренда 1 156,244 дка земеделски земи. Земеделските земи по чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяването на правата на собствениците, са предадени в собственост на Община Гурково с протоколно решение на Областна дирекция „Земеделие” Стара Загора. 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 Гурково, 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. Същия беше продължен с още 5 години от 2020година. 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 Гурково е създала 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 ангажименти 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 Гурково за управление на земеделските земи.

## **ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД**

Гора, съгласно чл.2, ал.1 и ал.2 от Закона за горите е земя, заета от горскодървесна растителност, с площ не по-малка от един декар, височина на дървостоя в зряла възраст не по-малка от 5 м., широчина на насаждението, измерена между стъблата на крайните дървета, не по-малка от 10 м. и проекция на короните не по-малка от 10 на сто от площта на насаждението и земи в процес на възобновяване, временно обезлесени, защитни горски пояси, насаждения за предпазване вредното въздействие на водите, насаждения разположени край водни обекти.

Горските територии са горите, голините /земи за залесяване/, недървопроизводствени земи/поляни, ливади, ниви, нелесопригодни голини и площи, ерозиран почви (терени), горски пътища, просеки, скали, морени, грохоти, сипеи, пясъци, ями, кариери, табани, застроени площи, дворни места, временни складове, горски разсадници, водни течения и площи и други негодни за залесяване горски площи. и други територии, предназначени за горскостопанска дейност/, карстови образowania и защитни горски пояси.

Дървесните видове са представени от: смърч, бял бор, черен бор, дъб, благун, цер, габър, бяла акация, бяла топола, черна елша, бреза, сребролистна липа, бук, трепетлика и други.

Горският фонд на Община Гурково е 131,188 дка, възстановена гора по ЗВСГЗГФ с Решение №13/06.01.1997г. на ПК"ОСЗГ" гр. Мъглиж, регистрирана в Държавно горско стопанство гр. Гурково.

Разпределението на горския фонд по населени места е посочен в Таблица 6:

Таблицата 6

№ по ред	Населени места	Гори		Общо
		в горски фонд	в земеделски земи	
		площ, дка	площ, дка	площ, дка
1.	Землище гр.Гурково	104,169		
2.	Землище с. Паничерево	27,019		
<b>Общо:</b>		<b>131,188</b>		

Не е разработена лесоустройствена програма за управление и стопанисване на горите общинска собственост за период 2020-2029 година на основание чл.25, ал. 1 и 2 от Закона за горите и Наредбата за устройство на горите и земите от горския фонд и на лесоустройствените райони в Република България от 05.02.2004 г. беше валидна до 31.12.2019г.

Управлението и опазването на горските територии собственост на Община Гурково се осъществява чрез Югоизточно държавно предприятие “ Държавно предприятие “ Териториално поделение Държавно горско стопанство Гурково.

## **ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА**

### **1. *Визия за развитието и управлението на общинската собственост:***

Добре стопанисвана Общинска собственост – богата и просперираща Община Гурково

### **2. *Стратегически цели:***

#### **2.1. Главна цел:**

Повишаване на инвестиционния потенциал на Общината и защита на обществения интерес, чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост

#### **2.2. Стратегически цели:**

##### **ПЪРВА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ:**

Оптимизиране управлението и разпореждането с общинската собственост за повишаване приходите в общината

##### **ВТОРА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ:**

Повишаване на инвестиционния потенциал на общината и защита на обществения интерес, чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост

##### **ТРЕТА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ:**

Добре стопанисвана общинска собственост – богата и просперираща община Гурково!

### **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.

#### **4. Мерки за осъществяване на приоритетите:**

4.1. Мерки за осъществяване на Приоритет I, „Повишаване приходите за общината от стопанисването на общинската собственост”

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 Гурково;

- 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.

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.

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.

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;

4.2. Мерки за осъществяване на Приоритет II „Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост”.

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.

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.

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 Гурково, 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.

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 водопреносната и канализационна мрежа;
- Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура;
- Поддържане на добри технически и експлоатационни параметри на електропреносната мрежа;
- Доразвиване на комуникационната инфраструктура.

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 подлези 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 отдих 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;

- Изграждане и реконструкция на канализационни мрежи и СПСОВ;

- Изграждане, реконструкция, разширяване на водоснабдителни мрежи;

- 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.

4.4. Мерки за осъществяване на Приоритет IV. „Гарантиране на прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост“:

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.

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

- Гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки

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

## **V. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ И СРЕДСТВА ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ**

Периодът от 2024 г. до 2027 г. е изключително важен за развитието на Община Гурково. Това е период за доказване значимостта на малките общини в общото развитие на Република България. За тези четири години трябва да се постигне хармонично развитие на

Общината, да се превърне в привлекателно за живот и инвестиции място. Община, която да отговори на предизвикателствата за достигане на европейските стандарти.

**1. Общински имоти, подлежащи на запазване, модернизация и реконструкция:**

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост (сградите на училище, детска градина, музеите, бившата гимназия и ДДЮ, административните сгради, кметствата, читалище, парковете и зелените площи, и други);
- имоти – частна общинска собственост, необходими за административно обслужване на населението;
- имоти – частна общинска собственост, необходими за осъществяване дейността на звената на общинска бюджетна издръжка, за общинските дейности и общинските предприятия;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

**2. Общински 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 пряко за изпълнението на административните функции на общината и звената на бюджетна издръжка;
- имоти, частна общинска собственост, които поради стопанското си и/или търговското предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- общински земеделски земи, включително мери и пасища;
- имоти, частна общинска собственост, от които реализираната доходност чрез отдаване под наем в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били обект на разпоредителна сделка;

**3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:**

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнението на административните функции на общината и към които няма интерес за отдаване под наем;
- 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;
- поземлени имоти (терени), отредени за производствени и/или търговски нужди;
- морално остарели имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им;
- остарели нежилищни имоти, поддръжката на които изисква повече финансови ресурс чрез отдаването им под наем.

## **VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Настоящата стратегия се приема на основание чл.8 ал.8 от Закона за общинската собственост.

По своята същност тя е отворен документ и може да търпи промени в целите и приоритетите.