

СТРАТЕГИЯ
ЗА
УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ НА
ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В
ОБЩИНА ЗЛАТОГРАД
ЗА ПЕРИОДА 2014 – 2020 г.

Приета с Решение №Е 742/29.07.2014 г. на Общински съвет-Златоград

2014 година
гр.Златоград
„АРНЕД Пойнт” ЕООД

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

СЪДЪРЖАНИЕ:

СПИСЪК НА ИЗПОЛЗВАНИТЕ СЪКРАЩЕНИЯ	3
СПИСЪК НА ИЗПОЛЗВАНИТЕ ТАБЛИЦИ	4
I. ВЪВЕДЕНИЕ	5
II. ПРЕДСТАВЯНЕ НА ОБЩИНА ЗЛАТОГРАД	11
III. АНАЛИЗ НА ВЪНШНАТА СРЕДА	13
IV. АНАЛИЗ НА СТРУКТУРАТА И ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ЗЛАТОГРАД	16
V. SWOT АНАЛИЗ	35
VI. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ	39
VII. ИНДИКАТОРИ ЗА МОНИТОРИНГ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРАТЕГИЯТА	44
VIII. ОСИГУРЯВАНЕ НА ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА	44
IX. ПЛАН ЗА ДЕЙСТВИЕ И РЕАЛИЗАЦИЯ НА СТРАТЕГИЯТА	45
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	51

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

СПИСЪК НА ИЗПОЛЗВАНИТЕ СЪКРАЩЕНИЯ

АД	Акционерно дружество
БВП	Брутен вътрешен продукт
ДГС	Държавно горско стопанство
ЕК	Европейска комисия
ЕС	Европейски съюз
ЗОС	Закон за общинската собственост
ЗРР	Закона за регионалното развитие
ЗС	Закон за собствеността
ЗТСУ	Закон за териториално и селищно устройство
ЗУТ	Закон за устройство на територията
МБАЛ	Многопрофилна болница за активно лечение
НСИ	Национален статистически институт
ОБА	Общинска администрация Златоград
ОПР	Общински план за развитие
ОУ	Основно училище
ОУП	Общ устройствен план
ПЧП	Публично-частно партньорство
РБ	Република България
СОУ	Средно общообразователно училище
ТСБ	Териториално-статистическо бюро
ЮЦР	Южен централен район
ЮЦДГП	Южно централно държавно горско предприятие

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

СПИСЪК НА ИЗПОЛЗВАНИТЕ ТАБЛИЦИ

Таблица 1: Данни за имотите, актувани на територията на Община Златоград	18
Таблица 2: Данни за административните сгради в Община Златоград	20
Таблица 3: Данни за публични имоти, които се управляват чрез прилагането на системата на делегиран бюджет	22
Таблица 4: Данни за публична общинска собственост, предоставяна безвъзмездно за ползване на читалищата, регистрирани по Закона за народните читалища	23
Таблица 5: Данни за отдадените под наем нежилищни имоти и жилищни имоти в Община Златоград	24
Таблица 6: Данни за свободни обекти по селата	25
Таблица 7: Данни за отдадените под наем обекти и броя на сключените договори за отдаване под наем на нежилищни имоти на територията на Община Златоград;	26
Таблица 8: Данни за възстановена, по решение на Общинска служба земеделие и гори, общинска собственост земеделски имоти, разпределени по населени места;	27
Таблица 9: Данни за сключени договори за отдаване под наем, договори с право на ползване, договор за аренда и договори за предоставяне на пасища със земеделски стопани, които отглеждат животни, земеделски производители, отглеждащи земеделски култури и овощни насаждения.	29
Таблица 10: План за действие, индикатори за мониторинг и оценка, наблюдение и контрол	46

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Местните власти в България все по-често са изправени пред предизвикателства при предоставянето на публични услуги, в условията на влошаващ се финансов климат, променящи се демографски тенденции и произтичащите от това нужди от услуги. Нарастващите изисквания, към качеството на тези услуги, в условия на недостиг на ресурси се превръща в критичен фактор. Ефективното управление на общинската собственост и планирането на капиталовите разходи гарантира насочването на ограничените ресурси към най-приоритетните области и нужди. Според Закона за управление на общинската собственост Общинският съвет приема стратегия за управление на общинската собственост.

Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа:

1. Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;
2. Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
3. Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;
4. Други данни, определени от общинския съвет.

Разработването на модела за стратегия на общинската собственост е основано на разбирането, че общинската собственост е основен капитал, чрез който местната власт осигурява предоставянето на качествени публични услуги, работи за развитие на територията и осигурява необходимите ресурси, в съответствие с нуждите на местното социално-икономическо развитие. Ефективното управление на общинската собственост създава възможности за идентифициране на състоянието на различните видове собственост, техния капацитет, подходите за по-добро оползотворяване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която е в излишък, по отношение на установените нужди. Идентифицираните ограничения и недостатъци произтичат както от все още развиващата се правна рамка, така и от липсата на методически указания и насоки за нейното прилагане на практика. Целта на разработената стратегия е да предостави на местната власт практически насоки за създаването на ефективна стратегия за управление на цялостния обем на разполагаемата общинска собственост, като разкрие възможностите за ефективно управление, отчитайки нормативните изисквания и прилагането на принципите на добро управление. Представената рамка подпомага събирането на необходимата информация и нейния анализ за осъществяване на ефективно управление на собствеността, като едновременно с това предлага насоки за обвързване планирането на управлението на собствеността с планирането и предоставянето на публични услуги, планирането на капиталовите разходи и формирането на общинските бюджети. По-добрата интегрираност на тези процеси води до по-ефективно използване на ресурсите, по-голяма прозрачност на взиманите решения и осигурява нови и по-ефикасни начини за предоставяне на публични услуги. Разработената стратегия не изчерпва възможните решения и предоставя

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

необходимата гъвкавост, по отношение различните подходи, прилагани от местната власт, като в същото време е изградена около стандартна рамка, която може да бъде адаптирана към специфични изисквания. Стратегията разкрива възможностите за идентифициране на връзките между стратегическото управление на общинската собственост и прилагането на подхода за публично-частно партньорство, с цел осигуряване на по-добро качество на предоставяните публични услуги, в условията на ограничени ресурси.

При разработването на стратегията е използван подход, основан на:

- Спазване на нормативните изисквания;
- Използване на възможностите, които законовата рамка предоставя, напр. решения на общинския съвет за разширяване на обхвата от данни, включени в стратегията;
- Разширяване на разбирането за управление отвъд минималните изисквания, заложиени в нормативната уредба, при гарантирано нейно спазване;
- Разширяване на обхвата на общинската собственост, обект на стратегията за управление, вкл. техническата инфраструктура и имотите, за която не се съставят актове за общинска собственост;
- Въвеждане на класификатор на обектите на общинска собственост, позволяващ адекватно актуализиране и сравнение на техните основни характеристики, свързани с управлението;
- Отчитане на законовите изисквания към общините, по отношение ефективното управление на общинската собственост – енергийна ефективност, техническа паспортизация на сградите и съоръженията;
- Въвеждане на критерии за анализ на състоянието на собствеността и ефикасността на управлението;
- Обвързване на управлението на собствеността с приоритетите на развитие на общината – анализ на нуждите от общински имоти за изпълнение на определените приоритети и мерки на Общинския план за развитие, включително и на необходимата информация за състоянието на общинските имоти, с цел използване възможностите за осигуряване на безвъзмездно финансиране от фондовете на ЕС;
- Определяне на оперативни цели при управление на различните групи общинска собственост – в зависимост от функциите, които собствеността изпълнява или може да изпълнява (минимизиране на разходите, максимизиране на приходите);
- Интегриране на функциите по управление на собствеността, в рамките на общинската администрация, с цел подобряване ефективността на управление;
- Създаване на постоянен инструмент за наблюдение на състоянието на собствеността за нуждите на ефективното управление (регистър, съдържащ основни характеристики, описващи състоянието), вкл. за наблюдение и оценка изпълнението на годишния план за изпълнение на Стратегията.

Структурата на стратегията следва общоприетия модел за изготвяне на стратегически документ, включващ преглед и анализ на състоянието, определяне на визия, цели и приоритети за тяхното постигане. Структурата отразява всички законови изисквания за съдържанието на стратегията за управление на общинска собственост, залегнали в Закона за общинската собственост.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост на Община Златоград е изработена в изпълнение на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2014-2020 г. и ще продължава линията, която следва вече години:

- Изграждане на общинска инфраструктура;
- Все по-широко разгръщане на, уникалната за района на Златоград, социална политика, целяща подкрепата на най-уязвимите и най-безпомощните, в условията на криза, наши съграждани;
- Приоритетно внимание към сферите на образованието, културата и спорта.

Основна грижа в общинските ангажименти ще продължава да бъде подпомагането на местния бизнес. За целите на настоящата Стратегия под „управление на общинската собственост” ще се разбира интегриран процес успешно адаптирал се в новите икономически условия, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които Община Златоград оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността, през целия жизнен цикъл на имота – придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане, за да бъдат постигнати набелязаните/заложените цели. Управлението и разпореждането с общинската собственост в Община Златоград, по смисъла на настоящата стратегия, се разглежда като организирана и динамично функционираща система, която обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, както и форми на участие на населението в местното самоуправление. Всичките тези компоненти са под пряко или непряко подчинение на местната власт, която функционира в името на общия интерес и осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване на качеството на живота в общината. Стратегията за управление на общинската собственост на Община Златоград се разработва, като осъзната необходимост, от страна на Общинския съвет и общинската администрация, за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта от усъвършенстване на плановата дейност на Общински съвет и общинската администрация, като основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане с имоти, за отчитане на настъпилите промени, в сравнение с предходни планови периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработване на бюджета на общината, както и при кандидатстване с проекти за участие в структурни фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост, в интерес на гражданите на общината.

Стратегията за управлението и разпореждането с общинската собственост е изготвена след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост и постигната ефективност от нейното управление и разпореждане. Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имоти общинска собственост, за срок от 6 години.

Конституцията на Република България от 1991 г. за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост. Приемането на Закона за общинската собственост показва значимостта на общинска собственост. Тя е материалната основа на

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

местното самоуправление и важна предпоставка за укрепване и развитие на икономическата самостоятелност на общината в условията на съвременното общество. Затова важна задача е стабилността на управлението за повишаването на собствените приходи в общинския бюджет, както и задоволяване на обществените и лични интереси на населението. Днес, когато живеем във време на световна финансова криза, на преден план излизат стратегически правилното разпореждане с общински имоти, управление на собствеността с грижата на добър стопанин. Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на населени места и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. Други закони в различна степен свързани с придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост са:

- Конституцията на Република България;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местна администрация;
- Закон за собствеността;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти;
- Закон за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по реда на ЗС, ЗТСУ, ЗБНМ, ЗПИНМ и др.;
- Закон за концесиите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за горите;
- Закон за подземните богатства;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд;
- Закон за обезщетяване на собствениците на одържавени имоти;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за уреждане жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове;
- Закон за паметници на културата и музеите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за лечебните заведения; и мн. др.
- Закон за приватизацията и следприватизационния контрол;
- Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост;
- Правилник за управлението, реда и надзора в етажната собственост;
- Закон за етажната собственост;
- Правилник за вписванията;

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

- Наредба № 2 за воденето и съхраняването на имотния регистър.

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

- Имотите и вещите, определени със закон;
- Имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
- Имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
- Имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
- Имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
- Имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
- 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.

Принципите, на които се основава управлението на общинската собственост са:

1. Законосъобразност:

Общинският съвет и Кметът на Общината действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актове за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите на основанията и по реда, предвидени в закона.

2. Целесъобразност:

Органите са длъжни да вземат решения за управление и разпореждане с общинската собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия, принципи, цели и приоритети.

3. 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.

4. Състезателност:

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, по реда и начин, определени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

5. Откритост и прозрачност:

Информирани на гражданите и неправителствените организации за приоритетите и решенията за управление на общинската собственост, включително и чрез интернет страницата на общината.

6. Плановост:

Управлението на общинската собственост се основава на приетите и утвърдени планови документи.

7. Отчетност:

Резултатите от изпълнението на стратегията и програмата за управление на общинската собственост са част от отчетите за дейността на Община Златоград.

Мисия в управлението на собствеността на Община Златоград е оптимално използване на наличните ресурси - недвижими имоти, горски фонд, общински поземлен фонд за получаване на максимални резултати, в името и интереса на населението на общината и осигуряване на максимално добри условия и качество на живот.

Чрез ефективно, модерно и гъвкаво управление на общинската собственост, да се подобри социалната, техническата и екологичната инфраструктура, за постигане на устойчив социално - икономически растеж на Община Златоград.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

II. ПРЕДСТАВЯНЕ НА ОБЩИНА ЗЛАТОГРАД

Община Златоград е разположена в южна България, на границата между ридовете на Западните и Източните Родопи. Намира се на около 300 км от столицата - София, на около 70 км от международно-известния курортен комплекс Пампорово и на 55 км югоизточно от областния център град Смолян. Златоград е най-южният български град и е разположен само на 4 км от българо-гръцката граница и на 75 км от Бяло море. На изток община Златоград граничи с общините Кирково и Джебел, на север с община Неделино, а на запад с общините Мадан и Рудозем. Южната ѝ землищна граница съвпада с границата на Република България с Република Гърция. Територията на общината обхваща площ от 175.8 км², която е 5.4 % от тази на Смолянска област и 0.2 % от тази на страната. Надморската височина варира от 385 до 1118 м. Град Златоград е най-ниското разположено място в общината - 420 - 550 м. Релефът е планински, като на места рязко се променя - редуват се стръмни склонове и дълбоки долини. През територията на Община Златоград преминава р. Върбица с обща дължина 98,1 км и с водосборна площ 1202,8 кв. км. Тя води началото си от вливането на реките Малка река и Голяма река в центъра на гр. Златоград. Географски координати на общината: 41° 23' северна ширина, 25° 6' източна дължина и предполагаема приблизителна надморска височина от 522 метра.

Населението на община Златоград е 12 321 души (2011г.), или 10.12% от населението на област Смолян и 0.83% от това на Южен централен район (ЮЦР). Достъпът до Златоград може да се осъществи единствено с автомобилен транспорт (има възможности за избор на маршрут). Единият маршрут е от Асеновград през Бачковския манастир, Нареченски бани, Чепеларе, Смолян и Мадан (около 130 км от Асеновград). До Златоград може да се стигне и от посока гр. Кърджали (55 км) през с. Бенковски. Общината е отдалечена от основните летища в страната (София, Пловдив, Варна, Бургас) и от най-развитите дестинации за престой на чужденци (Черноморското крайбрежие, София, Боровец, Банско).

Общата територия на Община Златоград е 173 321 кв.км. В структурата на поземления фонд най-голям дял заемат горските територии – 14 062,4 ха, който представлява 81 % от общата площ на общината. От общата площ на горските територии, залесената площ е 94,4 %, а незалесената е 5,6%. Разпределението на площта по видове собственост е както следва:

- Държавни гори – 13096 ха, или 93,13%
- Гори на физически лица – 898,3 ха, или 6,38 %
- Гори на религиозни организации – 6,7 ха, или 0,05 %
- ВСО – 61,4 ха, или 0,44%

В чл.5, ал.1 от Закона за горите се допуска класифициране на горите в съответствие с преобладаващите им функции. Класифицирани по този начин, горите на територията на общината е следното:

- Защитни – 3200.7 ха, или 22,76%
- Специални – 50,3 ха, или 0,36 %
- Стопански – 10811,4 ха, или 76,88 %.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

Общата площ на земеделските територии е 27241.017 дка, което е 15,72 % от общата площ на общината. Разпределението на територията за земеделие е както следва: като най-голяма площ притежават пасищата и ливадите, заемайки общо 58 %. Следват нивите, които заемат 36,6 % от земеделските територии. Селскостопанският фонд се характеризира с разпокъсани парцели. Останалата площ от общината се заема от водни басейни и речни корита, територии за добив на полезни изкопаеми, урбанизирани територии и транспортна инфраструктура.

Община Златоград се стреми към заздравяване на икономическата си опора – туризма, към подобряване на благосъстоянието и самочувствието на населението си. Общината е решена да отстои и обогати името си на привлекателен туристически център, да създаде предпоставки за балансирано развитие на цялата си територия. Пред нея стои и предизвикателството за успешно вливане в процеса на европейската интеграция, за превръщането ѝ в равностоен партньор на европейските общини и региони. Структурата на заетите по стопански сектори показва, че в икономиката на района преобладават промишлените производства, следвани от сектора на услугите, строителството и селското стопанство. Тя се класифицира като „неиндустриална община”, поради ниските стойности на показатели като средна работна заплата, БВП на глава на населението, емисии на вредни вещества в атмосферата и др.

Характерно за последните години е ускореното развитие на заведенията за хранене и средствата за настаняване. Златоград е туристически център, съчетаващ уникално архитектурно-културно наследство, с модерни хотелски бази и атрактивни природни дадености. Туристическата индустрия е изведена като приоритетен отрасъл в Програмата за икономическо развитие на Община Златоград и в настоящия План за развитие на общината.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

III. АНАЛИЗ НА ВЪНШНАТА СРЕДА

1. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО.

Конституцията на Република България в чл.136, ал.2 дава статут на юридическо лице на българската община, с всички произтичащи от този факт последици. Съгласно чл.17, ал.4 и чл.140 от нея се дава право на общините да притежават своя собственост, с цел постигане на тяхната икономическа самостоятелност. Правото на собственост на общината ѝ осигурява възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и възможността да извършва стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините нараства значението на неданъчните приходи, голяма част от които се формират въз основа на упражняване на правото на собственост на общината.

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:

- Общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
- Устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
- Образованието;
- Здравеопазването;
- Културата;
- Благоустрояването и комуналните дейности;
- Социалните услуги;
- Опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
- Поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
- развитието на спорта, отдиха и туризма.

2. ИКОНОМИЧЕСКО ОБКРЪЖЕНИЕ.

Силно съчетание от гори, благоприятен климат и близостта до Бяло море, обуславящи трайно развитие на туризъм и рекреация доведе до засилен интерес от страна на инвеститори в областта на туризма. Сградния фонд в общината се увеличи, а инфраструктурата на места все още не е изградена. Недостатъчно е развит и алтернативния туризъм – спортен, селски, конгресен. Заетостта на трудоспособното население е основно в отраслите „Рудодобив” и „Текстилно и шивашко производство”, „Строителство” и „Търговия”. Необходимо е да се търсят алтернативи в дейности свързани с използването и оползотворяването на уникално и перспективно геотермално находище на минерална вода в с. Ерма река.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

3. СОЦИАЛНО - ДЕМЕГРАФСКО ОБКРЪЖЕНИЕ.

Икономически активното население по данни от НСИ за 2011 година е било 8 957 души. Процесът на демографското застаряване продължава да се задълбочава. Раждаемостта запазва своите ниски стойности, а смъртността става висока, поради което естествения прираст е отрицателен. Друга негативна тенденция е отрицателният механичен прираст или броят на изселените е по-голям от този на заселилите се. Усилва се миграцията от селата към града. Обезлюдяването на селата се явява съществен ограничител за развитието на селския туризъм. В общината има достатъчен ресурс от квалифицирани кадри в областта на рудодобива, текстилната и шивашката промишленост и строителството. Необходимо е изграждане на кадри за развитието на туризма, чрез въвеждане на специфични специалности за обучение в средните училища в общината.

4. ИНФРАСТРУКТУРА.

Добрата пътна връзка е задължително условие за развитие на общината. За съжаление обаче, голяма част от пътната инфраструктура е в незадоволително състояние. Настилката на много от общинските пътища не задоволява нарасналите изисквания на жителите на града и туристите за безопасно и безаварийно пътуване по тях. Голяма част от пътищата са без трайна настилка. Тези, които са асфалтирани вече са нарушени и се нуждаят от текущ ремонт. Необходимо е използване на всички възможности за финансиране на инфраструктурни обекти от Европейските фондове за развитие с цел удовлетворяване на необходимостта от изграждане, разширение, реконструкция и модернизация на обекти от техническата инфраструктура на територията на цялата община - пътища, В и К и ел. съоръжения. Необходима е и спешна актуализация на общия устройствен план за общината.

Анализирайки факторите от външната среда могат да бъдат изведени следните възможности и заплахи при ефективно управление на общинската собственост:

ВЪЗМОЖНОСТИ:

- Наличие на европейски програми, подпомагащи реализирането на инфраструктурни проекти на общините;
- Възможности за изграждане на пречиствателни станции за отпадни води в селата на общината;
- Изграждане на претоварна станция;
- Възможност за развитие на системата за разделно събиране на битови отпадъци;
- Възможности за продажба на общинска собственост;
- Възможности за развиване на публично-частно партньорство;
- Промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

- Възможност за реализиране на приходи от земеделските земи;
- Увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- Увеличаване на сградния фонд /публична общинска собственост/ чрез публично - частно партньорство;
- Географското разположение, климатични и почвени условия, културно - историческо наследство;
- Възможност за производството на екологично чиста земеделска продукция.

ЗАПЛАХИТЕ, които се очертаха при анализ на външната среда са:

- Липса на достатъчен капацитет на пътна инфраструктура, енергийни мощности, В и К съоръжения и ПСОВ;
- Наличие на бюрократични пречки и тромави административни процедури, произтичащи от действащото законодателство;
- Риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и намаляване на приходите в общинския бюджет;
- Бавните темпове на подготовка на имотите за осъществяване на разпореждането намаля инвестиционния интерес;
- Недостатъчно добре изградена инфраструктура в крайните квартали на общинският център;
- Високо равнище на безработицата;
- Липса на производства с висока добавена стойност;
- Доминиращ дял на микро - и малките фирми в сектора на търговията – с ниска добавена стойност и високо самонаемане;

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

IV. АНАЛИЗ НА СТРУКТУРАТА И ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ЗЛАТОГРАД

Имотите публична общинска собственост са определени в Закона за общинската собственост и са конкретизирани в специализираното законодателство – ЗУТ, ЗСПЗЗ, др. 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. Имотите публична общинска собственост са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение. Публичната общинска собственост има изключително силен неразкрит вътрешен потенциал. Тя има три компонента. Първият е собственост, необходима за реализацията на присъщите цели и задачи на общината. Втората е тази, която може да бъде включена в различни схеми на публично-частно партньорство, но да остане публична собственост. Последната част е собственост, която или е с ниска перспектива за развитие, или към момента не представлява конкретна ползност.

Общинска инфраструктура - Развитието на инфраструктура в общината е от изключително значение за осигуряване на условия за повишаване на инвестиционната привлекателност, устойчив икономически растеж, заетост и балансирано развитие на общината и подобряване условията на живот на хората. Общинската пътна мрежа осигурява възможности за достъп до всички населени места в рамките на общината. През последните 10-15 години се направиха и продължават да се правят инвестиции в поддръжка и модернизация на транспортната инфраструктура. На територията на общината съществува изградена пътна връзка с РГърция чрез откриването на ГКПП преди 4 години. Наличната водоснабдителна инфраструктура в община Златоград може да се характеризира като „незадоволителна“. Приоритет за периода 2014-2020 година за община Златоград е изграждането, рехабилитацията и реконструкция на канализационните мрежи по населени места, строителство на отвеждащи колектори, както и пречиствателни станции за битови отпадни води към тях с цел опазване на околната среда. Изпълнението на дейности в тази връзка изисква мобилизирането на значителни инвестиции, които общината трябва да осигури за цялостно решаване на проблемите във водния сектор. В малките наста съществуващата водопреносната система е остаряла или недостатъчна. Поетапно се подменя и модернизира със средства, осигурени от бюджета и Оперативните програми. Населените места се охранават от електроразпределителната мрежа със средно напрежение, като наличната инфраструктура осигурява доставки на електрическа енергия до всички потребители. Проблеми се очертават в недостатъчната мощност в трансформаторните постове от мрежата средно напрежение. Община Златоград предоставя терени за изграждане на нови трансформаторни постове на електроразпределителното дружество за задоволяване потребностите на населението и инвеститорите от ел.енергия. Общината разполага с недостатъчно развита телекомуникационна инфраструктура. Градски паркове, алеи и зелени площи - Кварталните градини, тревни площи, между блокови пространства имат изключително значение както като елемент на градското обзавеждане, така също и за опазването на

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

екологичното равновесие в града. Затова тяхната роля не бива да бъде пренебрегвана и омаловажавана. Град Златоград има изградени много добре оформени зелени площи и Градски парк, но факт е, че голяма част от зелените площи, около жилищните сгради се ползват като паркинги. Увеличеният брой на автомобилните превозни средства в последните години и рязкото намаляване на свободните места за паркиране води до непрекъснато унищожаване на зелените площи. Гробищният парк на територията на Община Златоград, както и намиращите се в него сгради и съоръжения, общинска собственост, се управляват от Кмета на Община Златоград. Гробищните паркове на територията на кметствата на общината се управляват от съответните кметове или кметски наместници. Община Златоград организира поддържането и експлоатацията на гробищните паркове, съобразно своя бюджет, като определя средствата за обновяване и разширение на гробищните терени, сгради и съоръжения, общото озеленяване, изграждане, поддържане на алейна мрежа, други. Необходимо е да се предприемат спешни мерки за изготвяне на нови устройствени планове с цел разширяване на гробищните паркове не само в гр.Златогра, а и в другите населени места. Училищата и здравните заведения в общината са с добра материално-техническа база. Детските градини и ясли на територията на общината се реконструират и внедряват енергоспестяващи мерки и са в сравнително добро материално – техническо състояние. Необходимо е общината да разшири дейността си по изграждане на детски площадки и спортни терени на територията на цялата община. Необходимо е и създаване на материална база като бази за отдих и туризъм в населените места от вътрешността на общината с цел реализиране на приходи от алтернативни форми за туризъм.

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи, непопадащи в обхвата на публичната собственост в т.ч. незастроени парцели и имоти в селищните територии, предназначени за жилищно строителство, обществени, благоустройствени и комунални мероприятия, имоти построени или придобити от общината по друг начин, които нямат публичен характер. Установяването и придобиването на имоти, частна общинска собственост е по-продължителен процес в сравнение с този за публичните имоти. За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за идентифицирането им по действащите планове и отразяването им в кадастралните карти са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови и финансов ресурс и административен капацитет. В общинска администрация дейности свързани с „Общинска собственост” се изпълняват от дирекция „Дирекция "Административно-правно и информационно обслужване, обществени поръчки, стопански дейности и общинска собственост", в която работят висококвалифицирани специалисти които изпълняват всички функции по събиране на информация за имотите, актуване, надзор, подготвяне на необходимите становища и документи до Общински съвет с цел вземане на решение за правилното управление и разпореждане с Общинската собственост.

В общинска администрация Златоград няма създаден регистър на земеделските земи. Общината няма горски фонд. Сградния фонде е в общите регистри:

- Регистър за частна общинска собственост;
 - Регистър за публична общинска собственост,
- които са качени и достъпни на интернет страницата на община Златоград: www.zlatograd.bg. Съществува и регистър на разпоредителните сделки за имоти частна общинска собственост.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

В община Златоград няма създадени помощни регистри по населените места.

За имотите актувани на територията на Община Златоград с предназначение за училища, спортни, здравни и др. предназначение, както и застроени и незастроени имоти данните могат да се видят в таблица 1.

№	Вид на имота	Брой актове за ОС	Без актове за ОС
1.	Незастроени поземлени имоти	266	
2.	Застроени нежилищни имоти	23	
3.	Детски градини и ясли	7	
4.	Училища	5	
5.	Здравни заведения	3	
6.	Културни институти	6	
7.	Читалища	2	
8.	Спортни имоти	3	
9.	Сгради на кметства	8	
10.	Жилищни имоти	16	
11.	Нежилищни имоти	8	
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	175	2 600
13.	Гори и земи от общинския поземлен фонд	0	
Общо:		522	2 600

Таблица 1: Данни за имотите, актувани на територията на Община Златоград

В структурата на незастроени поземлени имоти – са включени най-вече имоти, предвидени за озеленяване, съоръжения от техническата инфраструктура, спортни терени и терени за комплексно обществено обслужване и те са общо 266 броя с издадени актове.

За застроените нежилищни имоти има съставени 23 бр. актове. От незастроените жилищни имоти 1 е отписан.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

Детските градини и яслите на територията на община Златоград са 6 бр., а има издадени 7 бр.актове. Разликата се получава от факта, че за детската градина в с. Аламовци е издаден акт за общинска собственост, но дейността на детската градина е прекратена.

Училищата са 6 на брой, а има издадени 5 бр. актове за общинска собственост, тъй като Професионална гимназия "Христо Ботев" и СОУ "Антим I" ползват един и същи сграден фонд.

Актувани са 3 Здравни заведения в гр. Златоград това е сградният фонд на МБАЛ „Проф. д-р Асен Шопов” и здравните участъци в селата Долен и Старцево.

В съставени актове на културни институти са включени сградите на музеите, килийното училище, части от Етнографския ареален комплекс, Чалъкова къща и „Воденицата”.

Читалищата са общо 4 броя на територията на община Златоград, но има само издадени 2 акта за общинска собственост. Актове за общинска собственост имат читалище „Прогрес 1939” с. Старцево и читалище „Орфей” в с. Ерма река. Читалище „Просвета 1908” в гр. Златоград е държавна собственост, а читалище „Искра” в с. Долен не разполага със сграден фонд.

Има 3 бр. актове за спортни имоти, които включват: Градски стадион и басейн в един акт, Спортна площадка „Червено игрище” за сградата на общината и Спортна площадка „Кадиев врис”.

В състава на сгради – жилищни имоти са включени стаите в общежитието на „Минстрой” общо 7 стаи, като всяка от тях е с отделен акт. Общината притежава и 3 апартамента в гр. Златоград в блокове №1, №2, №3, всеки от тях е с отделен акт. Също така тя притежава и апартаменти в с. Старцево. 4 броя са вписани с 1 акт и 2 бр. апартаменти в с. Долен също вписани с един акт.

В състава на нежилищни имоти са включени обекти с производствено и търговско значение, като производствено хале „Рингова пещ”, бивша сграда на седмична детска градина „Пирийца” и т.н.

Земеделските земи от общинския поземлен фонд съдържат информация за актуваните земеделски земи, собственост на общината след влизане в сила на плана за земерезделяне. За земеделски земи от общинския поземлен фонд са съставени 175 актове за общинска собственост. Без актове са 2600 имота, като работата по актуването им продължава.

В таблица 2 е дадена справка за административните сгради в общината.

Административните сгради на кметства са 9 броя, но има съставени актове за 8 бр. - за сградата на кметсво с. Пресока, няма съставен акт за общинска собственост.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

СПОСОБИ И НАЧИНИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

1. **Имоти, общинска собственост, които са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет.**

№ по ред	Населено място	Административни сгради/бр.	Детски градини и ясли/бр.	Училища /бр.	Читалища /бр.	Има ли съставен акт
1	гр. Златоград	1	3	2	1	Да
2	с. Ерма река	1	1	1	1	Да
3	с. Долен	1	1	1	0	Да
4	с. Старцево	1	1	1	1	Да
5	с. Аламовци	1	1	0	0	Да
6	с. Кушла	1	0	0	0	Да
7	с. Цацаровци	1	0	0	0	Да
8	с. Страшимир	1	0	0	0	Да
9	с. Пресока	1	0	0	0	Не

Таблица 2: Данни за административните сгради в Община Златоград

Имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка. Поддържането и ремонтите на имотите, публична общинска собственост, се извършва основно с бюджетни средства, като се търсят източници и начини за привличане на допълнителни средства от проекти по оперативните програми. Имотите, публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, за културни, образователни, детски, младежки и други дейности, в голямата си част са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности.

1.1. Предоставяне на имоти за управление на общински структури на делегирани бюджети.

Управлението на общинските публични имоти, чрез прилагане на системата на делегирания бюджет, като средство за финансова децентрализация, превръща звената на общинска бюджетна издръжка в икономически самостоятелни субекти и реални юридически лица, които вземат управленски решения във връзка с общинските имоти. По този начин се повишава отговорността

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

на ръководителите на звената за опазването и ефективното управление на предоставената им собственост.

Следните общински публични имоти, представени в таблица 3, се управляват чрез прилагането на системата на делегиран бюджет.

№ по ред	Описание на имота	От кого се управлява имота
1.	Поземлен имот с идентификатор 31111.34.819 по кадастрална карта на гр. Златоград, целият с площ 2 480 кв.м., ведно с масивна (двуетажна + приземен етаж) сграда – детска градина “Снежанка” с идентификатор 31111.34.819.1 и със застроена площ 436 кв.м.	ЦДГ «Снежанка» гр. Златоград
2.	Поземлен имот с идентификатор 31111.33.469 по кадастрална карта на гр. Златоград, целият с площ 2 644 кв.м, ведно с масивна (двуетажна + приземен етаж) сграда – детска градина “Радост” с идентификатор 31111.33.469.1 и със застроена площ 518 кв.м.	ЦДГ «Радост» гр. Златоград
3.	ПИ 31111.35.129 по КК на гр. Златоград, целият с площ 7 360 кв.м., ведно с 5 (пет) масивни сгради: - триетажна сграда 31111.35.129.1 със ЗП 461 кв.м. - четириетажна сграда 31111.35.129.2 със ЗП 734 кв.м. - едноетажна сграда 31111.35.129.3 със ЗП 84 кв.м. - едноетажна сграда 31111.35.129.4 със ЗП 184 кв.м. - едноетажна сграда 31111.35.129.5 със ЗП 20 кв.м.	СОУ «Антим I» гр. Златоград
4.	Сграда - масивна на два етажа със застроена площ - 521 кв. м. - стара. Сграда - ново училище масивна на четири етажа - приземен етаж със застроена площ - 1485 кв. м. Плувен басейн - 923 кв. м. Дворно място - 12 720 кв. м.	ОУ «Васил Левски» гр. Златоград
5.	Земя с площ 6 941,90 кв.м., представляваща УПИ V-413 „Училище”, кв. 35 по ПУП на с. Старцево. В имота са застроени: - масивна триетажна сграда “УЧЕБЕН КОРПУС” със застроена площ от 721 кв.м.	СОУ „Свети Квяз Борис I” с. Старцево

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

	- масивна четириетажна сграда "УЧЕБЕН КОРПУС" със застроена площ от 285 кв.м. - масивна двуетажна сграда със застроена площ от 195 кв.м. - масивна двуетажна сграда "СПОРТНА ЗАЛА" със застроена площ от 317 кв.м.	
6.	ОДЗ "Щастливо детство" с. Старцево - масивна двуетажна сграда и приземен етаж със застроена площ - 592 кв. м. Обща площ на парцела - 2 500 кв. м.	ОДЗ "Щастливо детство" с. Старцево
7.	ОУ "Васил Левски", с. Ерма река - масивна двуетажна сграда и приземен етаж със застроена площ 550 кв. м. Обща площ на парцела 6 800 кв. м.	ОУ "Васил Левски", с. Ерма река
8.	Сграда масивна на два етажа и приземен етаж със застроена площ - 520 кв.м. Дворно място - 4700 кв.м.	ОУ „Св.св. Кирил и Методий” с. Долен
9.	Сграда масивна на два етажа и приземен етаж със застроена площ - 480 кв. м. Дворно място - 2 400 кв.м.	ЦДГ „Детски свят” с. Долен
10.	Втори етаж от триетажна масивна сграда със застроена площ от 258 кв. м., стълбищна клетка към първи и втори етаж от сградата 38 кв. м. от общи части, 36,05 % от общите части на сградата и 36,05 % от прилежащия терен.	Кметство с. Старцево

Таблица 3: Данни за публични имоти, които се управляват чрез прилагането на системата на делегиран бюджет

1.2. Учредяване безвъзмездно право на ползване върху читалищните сгради на Читалищата.

Друга форма на управление на имотите, публична общинска собственост, е предоставянето на сградния фонд за безвъзмездно ползване на читалищата, регистрирани по Закона за народните читалища, представени в таблица 4. Така собствеността запазва публичното си предназначение - за задоволяване на културните потребности на населението и съхраняване на българските традиции и обичаи. Като основно задължение на читалищата, по отношение на сградите, са вменени текущите ремонти и поддръжка.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

№ по ред	Описание на имота	От кого се управлява имота
1.	Имот пл. № 293 - застроени 2 МСБЖ /Читалище/ върху 378 кв. м.	Читалищно настоятелство "Прогрес" с. Старцево.
2.	Парцел I - културен дом, пл. № 206 - двуетажна масивна сграда /Читалище/ със застроена площ 400 кв. м.	Читалищно настоятелство "Орфей" с. Ерма река.

Таблица 4: Данни за публична общинска собственост, предоставяна безвъзмездно за ползване на читалищата, регистрирани по Закона за народните читалища

1.3. Имоти, в които се осъществяват социални дейности или се предлагат социални услуги.

Управлението на общинските имоти, в които се предлагат социални услуги, се извършва съобразно стратегическите цели, приоритети и дейности, залегнали в стратегията за развитие на социалната политика в Община Златоград, Общинската социална политика е насочена към:

- Подобряване и увеличаване обема на вече съществуващите социални услуги;
- Ориентиране на социалните услуги към най-уязвимите групи: хора с увреждания, възрастни хора, деца в риск и техните семейства, безработни;
- Предоставяне на нови форми на социални услуги и подобряване на достъпа до тях на рискови групи от населението на общината;
- Въвличане на партньори при предоставянето на социални услуги: други институции, бизнеса, с оглед подобряване на социалната интеграция и качеството на живот на хората;
- Преминаване към алтернативни форми на социални услуги, предлагани в общността, съобразно потребностите на хората от общината;

Социалните услуги се осигуряват само в общинския център от:

- Център за социална рехабилитация и интеграция;
- Дневен център за деца и възрастни „Зора“;
- Център за обществена подкрепа;

Налице е необходимост от изграждане на мрежа за социални услуги, покриваща всички поголеми селища на общината.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

2. Имоти, общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет.

2.1. Отдаване под наем на общински имоти.

2.1.1. Отдаване под наем на общински жилищни и нежилищни имоти.

Структурата на отдадените под наем нежилищни и жилищни имоти се вижда най-добре от данните в таблица 5 и таблица 6.

№ по ред	Предназначение		Брой договори
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.		28
2.	Клубни помещения	Политически партии	0
3.		Неправителствени организации	3
4.	Лекарски кабинети		22

Отдаването под наем е начин за дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет. Същевременно се предоставя възможност на физически и юридически лица да развиват търговска дейност, да извършват услуги и за задоволяване на административни нужди, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид, за сметка на наемателите.

В това отношение резерви има в отдаването под наем на свободни обекти по селата видно от таблица 6. За тях кметовете и кметските наместници е необходимо да проучват интереса на хората по селата и да предложат начини за използването им.

№ по ред	Описание на имота
1.	Помещение с обща площ 13,33 кв.м., находящо се на втори етаж в сграда “Здравна служба” – с. Старцево, общ. Златоград, с предназначение за ползване за стоматологичен кабинет.
2.	Лекарски кабинет с площ 12 кв.м., находящ се на I етаж и манипулационна с площ 7,26 кв.м., находящ се на II етаж в сградата “Здравна служба” с. Старцево, общ. Златоград, с предназначение за ползване за лекарски кабинет.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

3.	2 броя апартамента, находящи се в пристройка – 2 МЖС към Здравна служба – с. Старцево, общ. Златоград – за лекари, заемащи лекарски практики.
4.	Помещение с площ 30 кв.м., състоящо от антре с площ от 10 кв.м. и стая с площ от 20 кв.м., находящо се на трети етаж в триетажна комплексно административна сграда (кметство) със застроена площ 124,5 кв. м., находящо се в неурегулиран терен на с. Цацаровци, общ. Златоград
5.	Помещение с площ от 40 кв. м., находящо се на първи етаж от двуетажна масивна сграда (бивше училище) със застроена площ 181 кв.м., със застроен и незастроен терен с обща площ 471 кв.м. с кадастрален № 1 по кадастрален план на с. Страшимир, община Златоград.
6.	Обособена част - помещение (клуб) с площ от 40 кв. м., находяща се в едноетажна полумасивна сграда, застроена върху 100 кв. м. от неурегулиран имот целият с площ 150 кв. м., Станкова махала, с. Долен, общ. Златоград.
7.	Двуетажна полумасивна сграда (изби и един етаж) „Начално училище "Дельо Войвода" със застроена площ 80 кв. м., находяща се в неурегулиран имот, целият с площ 200 кв. м., Станкова махала, с. Долен, община Златоград.
8.	Апартамент №1, находящ се на I етаж в обособена част от масивна сграда „ Здравна служба” на два етажа и приземен етаж с застроена площ 193 кв. м., УПИ IX - 154 - застроено и незастроено дворно място цялото с площ 780 кв. м. кв. 20 по ПУП на с. Долен, община Златоград, за жилищни нужди.

Таблица 6: Данни за свободни обекти по селата

Части от имоти публична общинска собственост, неподлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем, след решение на Общински съвет Златоград и проведен публично оповестен търг или публично оповестен конкурс, в случай, че не пречат на основното предназначение на имота.

Такива са отдадените под наем за бизнес офиси, офиси на банки, лекарски кабинети, политически партии, неправителствени организации, помещения в административни сгради, на територията на кметствата в общината и други.

Това дава възможност да се получават приходи от неизползваеми части от тези имоти. Данните от таблица 7 дават ясна представа за отдадените под наем обекти и броя на сключените договори за отдаване под наем на нежилищни имоти, на територията на Община Златоград.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване				
		Отдадени под наем, бр.	Право на ползване, бр.	За безвъзмездно ползване, бр.	Свободни, бр.	Общо, бр.
1.	Сгради и части от сгради	53	3	7	9	72
2.	Терени	14	0	0	0	14
3.	Жилища	13	0	0	0	13
Общо:		80	3	7	9	99

Таблица 7: Данни за отдадените под наем обекти и броя на сключените договори за отдаване под наем на нежилищни имоти на територията на Община Златоград

Жилищните имоти отдадени под наем от Община Златоград, съгласно данните от таблица 7 е видно, че са само 13. Съгласно наредбата на Общински съвет Златоград за разпореждане с общински жилища на територията на Община Златоград трябва да има следните групи жилища:

- Жилища за отдаване под наем на лица с установени жилищни нужди;
- Жилища за настаняване на рискови групи от населението;
- Ведомствени жилища;
- Резервни жилища;

Община Златоград не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички молби за настаняване на нуждаещите се граждани. Необходимо е в дългосрочен план да се търси решение на липсата на общински жилища, за задоволяване на социалните ангажименти на общината, както и изграждане на ведомствени и резервни жилища.

Недостига на общински жилища налага изработване и прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване, както и максимален срок пребиваване в общинските жилища. Нужно е постоянна актуализация и контрол на имотното и семейно положение на подалите молби и на тези, които вече са настанени. Целесъобразно определяне на достатъчно дълъг срок (а не пожизнено) за настаняване в общински жилища, в което време да се даде възможност на настанените граждани да придобият собствено жилище чрез покупка, строителство или по друг начин.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

2.1.2 Отдаване под наем на общински терени за разполагане на преместваеми съоръжения (павилиони)

Отдаването под наем на терени за поставяне на преместваеми съоръжения съществува отдавна, като начин за управление на общинските имоти. Местата и реда за разполагане на преместваеми съоръжения се регламентира от разработената, на основание чл. 56 от ЗУТ, Наредба за реда и условията за поставяне на преместваеми съоръжения на територията на Община Златоград. Задължителен елемент към нея е и Схема за разполагане на обектите, одобрена от Главния архитект на Община Златоград. Изработената схема в голяма степен е съобразена със съществуващите обекти, с цел да не се пречи на дейността на дребните търговци. За болшинството от тях това е единственият начин на изхранване. Така някои от обектите са ситуирани на неподходящи места. Във връзка с решаването на тези проблеми Общински съвет Златоград работи много активно по въпроса за намаляне на местата за разполагане на преместваеми обекти, чрез оптимизиране на схемата, така че да не се нарушат интересите на гражданите, но и да се съхрани гр. Златоград като привлекателен туристически център. През периода 2014-2020 година съществено влияние, по отношение на схемите за преместваемите обекти, ще окаже Интегрирания план за развитие на Община Златоград, който ще предложи възможно най-добрата схема за оптимално разполагане на временни обекти по чл.56 от ЗУТ.

2.1.3. Отдаване под наем, право на ползване и аренда на земеделски земи

Със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на общината се възстанови право на собственост върху земеделски имоти. Към момента е възстановена, по решение на Общинска служба земеделие и гори, общинска собственост в размер на 8 725 дка земеделски имоти, разпределени по населени места, съгласно данните в таблица 8.

№ по ред	Населено място	Земеделски земи			
		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. Златоград	561	651	590	1 802
2.	с. Ерма река	472	196	196	864
3.	с. Долен	602	834	1 571	3 007
4.	с. Старцево	216	56	15	287
5.	с. Кушла	735	142	543	1 420
6.	с. Аламовци	219	193	745	1 157

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

7.	с. Страшимир	46	31	26	103
8.	с. Фабрика	40	19	26	85
Общо:		2 891	2 122	3 712	8 725

Таблица 8: Данни за възстановена, по решение на Общинска служба земеделие и гори, общинска собственост земеделски имоти, разпределени по населени места

Приоритет, през предходните години, беше актуване на земите по чл.19, като работата по актуване на публичната общинска собственост за всички пасища и мери продължава. Все още има имоти, които не са актувани. От направените справки се установи, че това са 2 600 имота, като работата по актуване продължава.

В годините на реструктуриране на селското стопанство интересът към земеделските земи беше вял и откъслечен по няколко причини:

- Земята е възстановена разпокъсано, в голям брой маломерни имоти;
- Процентът на обработваемите земи, спрямо общо възстановената земя, е малък, като дълго време не е обработвана и използвана по предназначение;
- Липса на средства и техника за обработката на земята;

С приемането на Общата селскостопанска политика на Европейския съюз се създаде възможност земеделските производители да кандидатстват по Схемата за единно плащане на площ и да получат финансово подпомагане за развитието на земеделието и конкурентоспособността на земеделските стопани, с което се повиши интереса за ползването на земя от общинския поземлен фонд.

В зависимост от начина на трайно ползване, управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд е чрез отдаване под наем или аренда. Необходимо е да се предприемат спешни мерки за преодоляване на проблема със слабо развития аграрен сектор, натурализирано животновъдство, изоставени хидро-мелиорации, неоползотворен потенциал за поливно и биологично земеделие. Необходимо е с нормативна уредба да се създаде възможност за предоставяне на земеделски стопани, които отглеждат животни да ползват общинските мери и пасища, за земеделски производители, отглеждащи земеделски култури и овощни насаждения. От данните в таблица 9 е видно, че няма сключени договори за отдаване под наем, договори с право на ползване, договор за аренда и договори за предоставяне на пасища.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

№ по ред	Начин на управление	Общо	
		Бр. договори	Предоставена площ
1.	Договор за наем - За отглеждане на земеделски култури - За отглеждане на животни	0	0
2.	Договор за право на ползване - за отглеждане на пчели	0	0
3.	Договор за аренда - за отглеждане на пчели - за отглеждане на овощни насаждения - за отглеждане на животни	0	0
4.	Договор за предоставяне на пасища	0	0
ОБЩО:		0	0

Таблица 9: Данни за сключени договори за отдаване под наем, договори с право на ползване, договор за аренда и договори за предоставяне на пасища със земеделски стопани, които отглеждат животни, земеделски производители, отглеждани земеделски култури и овощни насаждения.

Бъдещата политика на общината следва да продължи в посока дългосрочното отдаване под наем и аренда на земеделските земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители и ще доведе до поддържането им в добро екологично и земеделско състояние.

2.1.4. Управление на гори от общински горски фонд и гори в земеделски земи

На Община Златоград не са възстановени гори по Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горски фонд.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

2.2 Разпореждане с имоти, общинска собственост

Разпореждането с общинска собственост е основен източник на неданъчни приходи в общинския бюджет. С разпоредителните сделки общината трайно се освобождава от ненужните и неизгодни за ремонтване имоти, които не могат да се използват за нуждите на общината и не са привлекателни за отдаване под наем или ползване.

Изборът на начина на разпореждане се съобразява с местоположение и състояние на имотите и е възможност за бъдещи инвестиции.

Начините на разпореждане са:

- Продажба;
- Замяна;
- Ликвидиране на съсобственост;
- Учредяване на ограничени вещни права.

Основен въпрос, който стои пред управлението на общинската собственост е да се направи анализ на алтернативата - продажба, замяна или отдаване под наем на общинска собственост.

Необходимо е да се установят потребностите от имуществената база, която да осигури нормалното функциониране на общината, с оглед изпълнение на заложените стратегически цели.

След определяне на тази имуществена база, по отношение на останалото имущество, общината изгражда политиката си по управление и разпореждане с имоти и вещи-частна общинска собственост. Преимущество се дава на управлението на общинската собственост, съобразно обстоятелството, че по този начин се осигуряват предвидими и редовни приходи в общинския бюджет, което води до финансова стабилност на общината.

Извършването на разпоредителни сделки с имоти – частна общинска собственост следва да е премерено, като се търси баланс между частния и публичния интерес и приоритетно се отчитат интересите на общината.

2.2.1. Продажба на имоти, частна общинска собственост

Продажбата на общински имоти се осъществява по реда на Закона за общинската собственост във връзка с други общи и специални закони. Предложенията за продажби се изготвят на база предварително заявени инвестиционни намерения. По този начин се удовлетворяват искания на потенциални инвеститори и се избягва правенето на ненужни разходи

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

по подготовка на преписки за продажба на общинска собственост, приходи от които няма да бъдат реализирани, поради евентуална липса на купувачи.

Този начин на продажба обаче ограничава инвестиционната инициатива, тъй като няма достатъчно информация за свободните и подходящи за продажба общински имоти.

Община Златоград разполага с 445 имота – частна общинска собственост. Продажбите на общински имоти, чрез публично оповестен конкурс и публично оповестен търг, са ефективна форма на разпореждане, тъй като дава възможност предварително да се заложат и реализират конкретни изисквания на общината. В ситуация на световна финансова криза и огромен спад в търсенето на недвижими имоти, приоритетна задача за периода 2014-2020 година е уточняване на свободните застроени и незастроени парцели, където е възможно да се извършат разпоредителни сделки.

2.2.2. Учредяване на право на строеж върху имоти, общинска собственост

Правото на строеж в общински поземлени имоти се учредява, в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране, в предвидените от закона случаи, издадена от главния архитект на общината, като фактически обемът на правото на строеж е лимитиран от предвижданията на подробния устройствен план – план за регулация и застрояване.

Необходимо е през следващите години да се определят и имотите, върху които ще се учредят ограничени вещни права за изграждане на социални жилища, във всяко населено място на територията на Община Златоград. На преден план излиза и необходимостта да се използват и нови форми за учредяване право на строеж за уреждане на взаимоотношенията между собствениците на парцели, в случая общината и инвеститорите в инвестиционните проекти, с цел придобиване от Община Златоград на готови жилища и преодоляване на проблема с липса на общински жилища на територията на общината. Община Златоград все още няма подобна практика, но това е перспективна форма за придобиване на собственост върху готови обекти. Правото да се построи сграда върху общинска земя се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години. Тази законова разпоредба гарантира извършването на строителството в този недълъг срок.

Голям е и интересът за строителство на гаражи, особено в гр. Златоград, но липсват технически и градоустройствени предпоставки за реализиране на тези инвестиционни намерения. Във връзка с това е необходимо да се търсят възможности за изменение на действащите планове и предвиждане на такова строителство.

2.2.3. Предоставяне на права на ползване върху имоти, общинска собственост

Правото на ползване е ограничено вещно право, което включва правото да се използва имота, съгласно неговото предназначение и правото да се получават приходи от него без той да се променя съществено. Този начин на разпореждане с общинска собственост не е целесъобразно

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

да се ползва, освен в случаи за осъществяване на дейности в обществен интерес и полза. Приходите от него са незначителни.

2.2.4. Замени на общински имоти

Община Златоград има практика с този вид разпореждане, но е препоръчително да се извършва само при липса на друго решение на проблемите и то в полза на Община Златоград.

2.2.5. Прекратяване на съсобственост

Прекратяването на съсобствеността на общината е разпореждане, което се налага за освобождаване на имотите на общината от частните лица или обратно, за да може всеки самостоятелно, по своя воля и решение, да се разпорежда с имота си.

Когато делът на общината в съсобствените имоти е малък или недостатъчен, за да се обособи самостоятелен имот, то по-разумно е общината да продаде собствения си дял, с което да се реализира приход в общинския бюджет и да се освободят инвестиционните инициативи на другите съсобственици.

2.2.6. Концесиониране

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

- Прехвърляне на дейности от обществен интерес в обществения и частния сектор, като чрез концесията се прехвърлят на концесионера правомощия за изпълняване на определена публична власт при ред и условия, определени от концедента (условия на регулиране на цената на услугите, качеството на услугите или работите, контрол върху размера на инвестициите, съкращаване на срока на извършване на определени инвестиции и пр.);
- Концесионерът поема изграждането/управлението на обекта на концесията, изцяло за своя сметка и на свой риск. Освен това в повечето случаи стои и възможността всички разходи, които надхвърлят договорените компенсации (аварийни и др. разходи, породени от рискови фактори) да остават за сметка на концесионера;
- Концесионерът извършва определена работа/дейност със собствени средства и на свой риск, за което концедента му плаща компенсации, разпределени по съответен ред назад във времето;
- Когато съществува ясна визия, за очаквания резултат от концесията, може да се извърши реална преценка дали да се възложи обществена поръчка или концесия;
- Към момента Община Златоград няма отдадени общински имоти на концесия;

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

3. **Необходимост на Община Златоград от нови имоти – за общественно-обслужващи дейности и за жилищни нужди. Способи за тяхното придобиване.**

Способи за придобиване на общински имоти:

- Ново строителство;
- Отстъпване на право на строеж върху терени общинска собственост на общината срещу обезщетение с части от новопостроената сграда;
- Закупуване;
- Безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;
- Реализиране на публично-частни партньорства;
- Други способности, позволени от закона.

От направения анализ на структурата, основните характеристики, способите и начините за управление на общинската собственост, се извеждат основните цели, приоритети и дейности по придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, като се определят както силните, така и слабите страни при управлението ѝ.

Силни страни на Община Златоград са: географско разположение, климат и природни дадености, наличие на Гранично пропускателен пункт с Република Гърция; изградена и добре поддържана техническа инфраструктура; ВиК и ел.съоръжения, далекосъобщителна и транспортна мрежа; наличие на достатъчно общински имоти за задоволяване на административните, социално-битови и културни потребности на населението; развита мрежа от учебни заведения и добро качество на образователния процес; оптимизиране процеса на управление; добре развита социална инфраструктура, адекватна на образователните, здравните, културните и други социални потребности на населението; наличие на богато културно-историческо наследство – Етнографски ареален комплекс– включен в списъка на 100-те национални туристически обекта, църкви, общински музей и богат културен календар и др.

Слаби страни са: липса на Общ устройствен план за налагане на разумна урбанизация на населените места и овладяване на инвестиционния натиск, както и създаване на нови възможности за развитие на дадени райони; липса на регистър за земеделските земи; няма създадени помощни регистри по населените места в общината; неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти; липса на канализационна мрежа в малките населени места; необходимост от изграждане на мрежа за социални услуги, покриваща всички по-големи селища на общината; намаляване общия брой на общинските имоти, в т.ч. и на отдадените под наем; недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социалните функции на Община Златоград; недостатъчен брой и липса в някои населени места на обособени терени за

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

отстъпване право на строеж и изграждане на обекти за обслужване на населението; липса на резервни и ведомствени жилища и жилища за настаняване на лица от рискови групи от населението; общинският жилищен фонд в Община Златоград е с амортизирана материална база, което води до нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността; ниска обезпеченост с бази за провеждане на конгресен, спортен, селски и други видове алтернативен туризъм; недостатъчно добре подготвени кадри, необходими на важния отрасъл за общината – туризма; слаба инициативност за отдаване под наем, договори с право на ползване, договори за аренда и договори за предоставяне на общински земеделски земи и пасища на земеделски производители, отглеждащи земеделски култури и овощни насаждения; слабо развит аграрен сектор, натурализирано животновъдство, изоставени хидро-мелиорации; неоползотворен потенциал за поливно и биологично земеделие; незадоволително състояние на бизнес инфраструктура; липса на адекватна стокова и зеленчукова борса; неизползвани възможности за придобиване на нови обекти, срещу учредени права на строеж в съсобствен имот, срещу обезщетение с готови жилища; липса на оптимални условия за развитие на местния дребен и среден бизнес и стимулиране на инвеститорския интерес; ниска степен на инвестиционна активност, в областта на благоустройството и комуналното стопанство, липса на достатъчна реклама на атрактивна общинска собственост за привличане на инвеститори.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

V. SWOT АНАЛИЗ

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<p>C1: Географско разположение, климат и природни дадености, наличие на Гранично пропускателен пункт с Република Гърция;</p> <p>C2: Изградена и добре поддържана техническа инфраструктура: ВиК и ел.съоръжения, далекосъобщителна и транспортна мрежа;</p> <p>C3: Наличие на достатъчно общински имоти за задоволяване на административните, социално-битови и културни потребности на населението;</p> <p>C4: Развита мрежа от учебни заведения и добро качество на образователния процес;</p> <p>C5: Оптимизиран процес на управление;</p> <p>C6: Добре развита социална инфраструктура, адекватна на образователните, здравните, културните и други социални потребности на населението;</p> <p>C7: Наличие на богато културно-историческо наследство – Етнографски ареален комплекс, включен в списъка на 100-те национални туристически обекта, църкви, общински музей и богат културен календар и др.</p> <p>C8: Традиции в минното, тъкачното и шивашко производство и потенциал за развитие на традиционни отрасли;</p>	<p>Сл1: Липса на Общ устройствен план за налагане на разумна урбанизация на населените места и овладяване на инвестиционния натиск, както и създаване на нови възможности развитие на дадени райони;</p> <p>Сл2: Липса на регистър за земеделските земи;</p> <p>Сл3: Няма създадени помощни регистри по населените места в общината;</p> <p>Сл4: Неприклучил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;</p> <p>Сл5: Липса на мрежа за социални услуги, покриваща всички по-големи селища на общината;</p> <p>Сл6: Намаляване общия брой на общинските имоти, в т.ч. и на отдадените под наем;</p> <p>Сл7: Недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социалните функции на Община Златоград;</p> <p>Сл8: Недостатъчен брой и липса, в някои населени места, на обособени терени за отстъпване права на строеж и изграждане на обекти за обслужване на населението;</p> <p>Сл9: Недостатъчен брой на резервни и ведомствени жилища и жилища за настаняване на лица от рискови групи от населението;</p> <p>Сл10: Общинският жилищен фонд в Община Златоград е с амортизирана материална база, което води до нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;</p> <p>Сл11: Ниска обезпеченост с бази за провеждане на конгресен, спортен, селски и други видове алтернативен туризъм;</p>

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

	<p>Сл12: Недостатъчно добре подготвени кадри необходими на важен отрасъл за общината – туризма;</p> <p>Сл13: Слаба инициативност за отдаване под наем, договори с право на ползване, договори за аренда и договори за предоставяне на общински земеделски земи и пасища на земеделски производители,отглеждащи земеделски култури и овощни насаждения;</p> <p>Сл14: Слабо развит аграрен сектор, натурализирано животновъдство, изоставени хидро-мелиорации;</p> <p>Сл15: Неоползотворен потенциал за поливно и биологично земеделие;</p> <p>Сл16: Липса на стокова и зеленчукова борса;</p> <p>Сл17: Неизползвани възможности за придобиване на нови обекти, срещу учредени права на строеж в съсобствен имот срещу обезщетение с готови жилища;</p> <p>Сл18: Липса на оптимални на-условия за развитие на местния дребен и среден бизнес и стимулиране на инвеститорския интерес;</p> <p>Сл19: Ниска степен на инвестиционна активност в областта на благоустройството и комуналното стопанство;</p> <p>Сл19: Липса на свободни зони и институционален ресурс за привличане на нови инвеститори;</p> <p>Сл20: Ограничено използване на ВЕИ и ниска енергийна ефективност;</p> <p>Сл21: Лоша техническа инфраструктура до част от обектите на КИН – общинска собственост;</p> <p>Сл22: Липса на канализационна мрежа в малките населени места;</p> <p>Сл23: Незадоволително състояние на бизнес инфраструктура;</p>
--	---

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<p>В1: Наличие на европейски програми, подпомагащи реализирането на инфраструктурни проекти на общините;</p> <p>В2: Възможности за изграждане на пречиствателни станции за отпадни води по населените места в общината;</p> <p>В3: Подобряване на водопроводната и канализационна мрежа за свеждане до минимум на загубите по нея, чрез изпълнение на интегрирани водни проекти;</p> <p>В4: Възможности за изграждането на претоварна станция;</p> <p>В5: Възможност за развитие на системата за разделно събиране на битови отпадъци;</p> <p>В6: Възможности за продажба на общинска собственост .</p> <p>В7: Възможности за развиване на публично-частно партньорство за ново строителство.</p> <p>В8: Стартиране процеса на комасация на земеделските земи;</p> <p>В9: Промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;</p> <p>В10: Възможност за реализиране на приходи от земеделските земи.</p> <p>В11: Създаване на общински горски фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;</p> <p>В12: Увеличаване на сградния фонд (публична общинска собственост) чрез публично-частно партньорство;</p> <p>В13: Възможност за производството на</p>	<p>З1: Липса на достатъчен капацитет на пътна инфраструктура, енергийни мощности, ВиК съоръжения;</p> <p>З2: Наличие на бюрократични пречки и тромави административни процедури, произтичащи от действащото законодателство;</p> <p>З3: Риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и намаляване на приходите в общинския бюджет;</p> <p>З4: Бавните темпове на подготовка на имотите за осъществяване на разпореждането намаляване инвестиционния интерес;</p> <p>З5: Високо равнище на безработицата;</p> <p>З6: Малък дял на приходите и заетостта в индустрията; липса на производства с висока добавена стойност;</p> <p>З7: Доминиращ дял на микро- и малките фирми в сектора на услугите – с ниска добавена стойност и високо самонаемане;</p> <p>З8: Туристическата индустрия страда от едностранчиво “типово” предлагане;</p> <p>З9: Прекомерна трудова миграция на населението към големите градове и чужбина;</p> <p>З10: Очертаваща се тенденция на ниска раждаемост и увеличаване на населението в надтрудоспособна възраст;</p> <p>З11: Недостатъчно опазване на обектите на КИН – общинска собственост;</p>

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

<p>екологично чиста земеделска продукция;</p> <p>V14: Използване на възможностите на геотермално находище „Ерма река“;</p> <p>V15: Възможност за намаляване на енергопотреблението в имотите общинска собственост, чрез използване на енергия от възобновяеми енергийни източници;</p>	
--	--

Въз основа на поведението на външните фактори и оценката на потенциала на Община Златоград можем да изведем следните стратегически Приоритети за развитие на общинската собственост:

Приоритет 1: Създаване на условия за устойчиво и ефективно управление на общинската собственост;

Приоритет 2: Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост;

Приоритет 3: Териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление на общинската собственост;

Приоритет 4: Разработване програма за изграждане и управление на общинския жилищен фонд;

Приоритет 5: Устойчиво управление на земеделските земи от общинския и остатъчния поземлен фонд и стимулиране на инвестиционната активност;

Приоритет 6: Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост, в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

VI. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Визия:

Съвременно управление на общинската собственост чрез създаване условия за законосъобразност и прозрачност, с цел удовлетворяване на обществения интерес и постигане на устойчиво развитие на Община Златоград.

1. Основни принципи при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост

Основният принцип при управлението на общинската собственост е регламентиран в чл.11, ал.1 от Закона за общинската собственост: “в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин”.

- 1) Публичност и прозрачност при управлението на общинска собственост;
- 2) Отговорно отношение към проблемите на общината и диалог с гражданите;
- 3) Стриктно спазване на законовите и подзаконови нормативни актове;
- 4) Избор на най-подходящи разпоредителни процедури и способи, както и минимални ограничителни критерии или параметри при осъществяване на всяка сделка;
- 5) Въвеждане на критерии от социален и градоустройствен характер при провеждане на публично оповестените търгове;
- 6) Свободна и честна конкуренция и равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки и сделките по управление.

2. Основни цели при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

Придобиването, управлението и разпореждането с имотите – общинска собственост има за основна **стратегическа цел** достигане и поддържане на висок икономически и социален растеж за осигуряване на устойчиво развитие на Община Златоград, повишаване приходите в общинския бюджет, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм.

Оперативни цели:

- 1) Установяване на собственост на Община Златоград, придобита по закон от държавата;
- 2) Подобряване на състоянието, ремонт, модернизация на имотите, общинска собственост;
- 3) Управление на общинска собственост, с активното участие на гражданите за гарантиране на обществения интерес;
- 4) По-висока степен на задоволяване на реалните обществени нужди и интереси, свързани с общинската собственост;
- 5) Активно използване на европейските фондове;
- 6) Насърчаване на местното икономическо развитие на територията на цялата община;
- 7) Повишаване качеството на публичните услуги;
- 8) Увеличаване приходите в общинския бюджет;
- 9) Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

Приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост

Всяка Програма трябва да е обвързана с бюджета на Община Златоград за съответната година, да съдържа необходимата конкретика по изпълнението на Стратегията за управление на общинската собственост за едногодишен период и да включва, като основни елементи, съгласно Чл.8 (9) от ЗОС:

- Прогноза за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост;
- Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за предоставяне на концесия;
- Описание на имотите, които общината има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна;
- Описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване;

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

- Други данни, определени от Общинския съвет.

В програмата трябва да бъдат описани и обектите от първостепенно значение за Община Златоград.

Приоритет 1: Създаване на условия за устойчиво и ефективно управление на общинската собственост;

Дейности:

1. Разработване и приемане от Общински съвет Златоград на Програма за управление на общинската собственост - придобиване, наеми, продажби, замени, вещни права и др.
2. Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и активни действия за придобиване на имоти с местно значение от държавата.
3. Утвърждаване публично оповестения конкурс и публично оповестения търг с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна формата при разпореждането с общинска собственост.
4. Управление на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично-частно партньорство.
5. Отдаване под наем и извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужната общинска собственост.
6. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем.
7. Използване на възможностите на геотермално находище „Ерма река” за намаляване на енергопотреблението и съответно разходите в имотите общинска собственост;
8. Използване на енергия от възобновяеми енергийни източници в имотите общинска собственост.

Приоритет 2: Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост;

Дейности:

1. Обявяване в официалната интернет страница на Община Златоград на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.
2. Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост с достъп през официалната интернет страница на Община Златоград.
3. Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър за разпорежданията с общинската собственост, достъпен през официалната интернет страница на общината.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

4. Удовлетворяване исканията на граждани и фирми, свързани с придобиване на общинска собственост за приваждане на обекти за производство, търговия и услуги, в съответствие с изискванията на ЕС.

Приоритет 3: Териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление на общинската собственост;

Дейности:

1. Приключване на процедурите за окончателното приемане на Общ устройствен план на Община Златоград.
2. Изясняване потребностите от Подробни устройствени планове на територията на града и населените места в общината и разработване програма за тяхното изработване след обществено обсъждане.
3. Участие на обществени организации и гражданите в процеса на разработване на плановете, програми и при вземане на, значими за общността, решения.
4. Усъвършенстване на системата за информираност на обществените структури за проблемите, отнасящи се до местните общности.

Приоритет 4: Разработване програма за изграждане и управлението на общинския жилищен фонд;

Дейности:

1. Учредяване на права за строеж на инвеститори срещу обезщетение за общината- готови жилища.
2. Осъществяване на контрол по настаняването в общински жилища.
3. Ефективното управление на общинските жилища, като основа за решаване на социалните проблеми на гражданите с ниски доходи.

Приоритет 5: Устойчиво управление на земеделските земи от общинския и остатъчния поземлен фонд и стимулиране на инвестиционната активност;

Дейности:

1. Определяне на имоти: земеделски земи за предоставяне под аренда с цел стимулиране и разрастване на животновъдството в района и развитие на пчеларството;
2. Изграждане на земеделска борса;
3. Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем и аренда за земеделска земя – общинска собственост;
4. Увеличаване на площите на трайните насаждения върху общински земеделски земи.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

5. Предоставяне под наем на обработваеми земеделските земи, мери и пасища, в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.

Приоритет 6: Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др.;

Дейности:

1. Обществено обсъждане на предложенията за кандидатстване с проекти по оперативните програми за привличане на средства от европейските фондове.
2. Привличане на квалифицирани специалисти в общинска администрация за работа по подготовката на програми и извършване на съответните действия с цел максимално привличане на средства от еврофондовете.
3. Създаване на възможности за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Златоград чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативни програми.

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

VII. ИНДИКАТОРИ ЗА МОНИТОРИНГ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Оценките за изпълнението на Стратегията за управлението на общинската собственост, както и използването на съществуващите ресурси, предоставят информация за ефективността на провежданите политики. Те се извършват въз основа на индикатори за измерване на ефекта от прилагането на стратегията. Това изисква набор от специфични индикатори при оценка на напредъка в изпълнението на стратегията. Предложените индикатори са количествено измерими и съпоставими и дават информация за преките и непосредствени резултати, създадени при изпълнението на Стратегията.

За проследяване изпълнението на заложените в Стратегията мерки ще бъдат използвани показателите за:

- Оценка на изпълнението на оперативните цели и приоритетите;
- Оценка на ръста на финансовите резултати от отдаване под наем, продажби, права на строеж и ползване, от концесионирането на общински имоти;
- Оценка на въздействието от прилагането на Стратегията.

Индикаторите за успех на тази Стратегия са:

1. Увеличаване на ръста на приходите от общински имоти, като се прилага предварителна оценка за ефекта (социален и икономически) от различните подходи - продажба, замяна, отдаване под наем, учредяване право на строеж, концесиониране и др., въз основа на която Общинският съвет избира най-ефективния и ефикасен способ при вземане на решения за управлението и разпореждането с общинските имоти;
2. Брой на общински имоти, използващи ВЕИ за повишаване на енергийната ефективност;
3. Брой на общински имоти, използващи възможностите за отопление от геотермално находище „Ерма река“;
4. Брой на новопридобити имоти общинска собственост чрез Публично-частно партньорство;
5. Брой обновен сгради общинска собственост чрез прилагането на Публично-частното партньорство;
6. Брой общинските имоти, предоставени на концесия;
7. Създадени регистри и нормативни документи, свързани с управлението и разпореждането на общинската собственост;
8. Брой придобити нови имоти, в т.ч. и общински жилища, в собственост на общината чрез предоставяне на терени срещу обезщетение на инвеститори;
9. Увеличаване на броя на общинските имоти, подходящи за удовлетворяване на инвестиционни намерени;
10. Увеличаване процента на използване на земеделски земи, чрез отдаване под наем, право на ползване и аренда;
11. Увеличаване на площта на новосъздадени трайни насаждения;

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

12. Брой на имоти общинска собственост, новопридобити или обновени чрез използването на ресурсите на европейските фондове;
13. Увеличаване броя на внесените в Общински съвет и приети предложения за дейности, свързани с управлението на общинската собственост.

VIII. ОСИГУРЯВАНЕ НА ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост, се формират и приемат ежегодно с разработването на годишните Програми за управление на общинската собственост и бюджета на Община Златоград.

За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Златоград, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Златоград следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативните програми и други алтернативни форми на финансиране.

IX. ПЛАН ЗА ДЕЙСТВИЕ И РЕАЛИЗАЦИЯ НА СТРАТЕГИЯТА

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

ОБЩИНА ЗЛАТОГРАД

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ЗЛАТОГРАД ЗА ПЕРИОДА 2014 Г.-2020 Г.

ПЛАН ЗА ДЕЙСТВИЕ. ИНДИКАТОРИ ЗА МОНИТОРИНГ И КОНТРОЛ, НАБЛЮДЕНИЕ И ОЦЕНКА

Дейности	Индикатори за изпълнение	Стойност на индикатора			Източник на информация	Източник на финансиране
		Базова стойност 2013 г.	Междинна стойност 2017 г.	Целева стойност 2020 г.		
1	2	3	4	5	6	7
Главна стратегическа цел: Придобиването, управлението и разпореждането с имотите – общинска собственост има за основна цел достигане и поддържане на висок икономически и социален растеж за осигуряване на устойчиво развитие на Община Златоград, повишаване приходите в общинския бюджет, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм.						
Приоритет 1: Създаване на условия за устойчиво и ефективно управление на общинската собственост;						
1. Разработване и приемане от Общински съвет Златоград на Програма за управление на общинската собственост - придобиване, наеми, продажби, замени, вещни права и др.	Приета ежегодна програма за управление на общинската собственост	1	4	7	справки за приета програма за управление на общинската собственост от Общински съвет - Златоград	Общински бюджет
2. Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и активни действия за придобиване на имоти с местно значение от държавата.	брой идентифицирани и актувани обекти общинска собственост за придобиване на имоти с местно значение от държавата	13	3	7	справка от Общинска администрация-Златоград	Общински бюджет

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

3. Утвърждаване публично оповестения конкурс и публично оповестения търг с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна формата при разпореждането с общинска собственост.	брой утвърдени публично оповестени конкурси и публично оповестени търгове с конкретно поети инвестиционни ангажименти	4	8	12	справка от Общинска администрация-Златоград	Общински бюджет
4. Управление на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия.	брой общинските имоти предоставени на концесия	0	1	2	справка от Общинска администрация-Златоград	Общински бюджет
5. Управление на общинските имоти, чрез публично частно партньорство.	брой общинските имоти управлявани чрез публично частно партньорство	1	2	3	справка от Общинска администрация-Златоград	Общински бюджет
6. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем.	брой изпълнени проверки и одит по изпълнение на задълженията по договори за разпореждане с общинско имущество	10	20	30	справка от Общинска администрация-Златоград	Общински бюджет
7. Използване на възможностите на геотермално находище „Ерма река” за намаляване на енергопотреблението и съответно разходите в имотите общинска собственост.	брой обекти общинска собственост използващи възможностите на геотермално находище "Ерма река".	0	7	12	справка от Общинска администрация-Златоград	Общински бюджет, Национален бюджет, ОПРР, НКПР 2013 - 2025 г.
8. Използване на енергия от възобновяеми енергийни източници в имотите общинска собственост.	брой общински имоти използващи възобновяеми енергийни източници	0	7	12	справка от Общинска администрация-Златоград	Общински бюджет, Национален бюджет, ОПРР, ПРСР, НКПР 2013 - 2025 г., МФК
Приоритет 2: Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост;						
1. Обявяване в официалния сайт на Община Златоград на свободните обекти, сгради и терени.	брой обявени свободни общински обекти, сгради и терени.	9	20	30	справка от общинска администрация Златоград	Общински бюджет
2. Обявяване в официалния сайт на Община Златоград на процедури по публични търгове.	брой обявени процедури по публични търгове	10	20	30	справка от общинска администрация Златоград	Общински бюджет
3. Обявяване в официалния сайт на Община Златоград на публично оповестени конкурси.	брой обявени публично оповестени конкурси.	10	20	30	справка от общинска администрация Златоград	Общински бюджет

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

4. Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост с достъп през сайта на община Златоград.	брой създадени актуални публични регистри	1	3	5	справка от общинска администрация Златоград	Общински бюджет
5. Удовлетворяване исканията на граждани и фирми, свързани с придобиване на общинска собственост за приваждане на обекти за производство, търговия и услуги в съответствие с изискванията на ЕС.	брой издадени решения за придобиване на общинска собственост	5	15	25	справка от общинска администрация Златоград	Общински бюджет
Приоритет 3: Териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление на общинската собственост;						
1. Приключване на процедурите за окончателното приемане на Актуализирания общ устройствен план на община Златоград.	приет актуализиран общ устройствен план на община Златоград	0	1	1	данни от общинска администрация Златоград	Общински бюджет, Национален бюджет, ОПРР, НКПР 2013 - 2025 г.
2. Изясняване потребностите от Подробни устройствени планове на територията на града и населените места в общината и разработване програма за тяхното изработване след обществено обсъждане.	брой изработени подробни устройствени планове на територията на община Златоград	1	4	6	данни от общинска администрация Златоград	Общински бюджет, Национален бюджет, ОПРР, НКПР 2013 - 2025 г.
3. Участие на обществени организации и гражданите в процеса на разработване на плановете, програми и при вземане на значими за общността решения.	брой привлечени обществени организации, граждани	36	100	150	данни от общинска администрация Златоград	Общински бюджет
4. Усъвършенстване на системата за информираност на обществените структури за проблемите, отнасящи се до местните общности.	брой организирани кръгли маси, семинари, координационни срещи, обществени обсъждания и конференции	4	15	35	данни от общинска администрация Златоград	Общински бюджет, ОПДУ
Приоритет 4: Разработване програма за изграждане и управлението на общинския жилищен фонд;						
1. Учредяване на права за строеж на инвеститори срещу обезщетение за общината- готови жилища.	брой учредени права за строеж	0	5	8	данни от общинска администрация Златоград	Частен капитал

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

2. Осъществяване на обществен контрол по настаняването в общински жилища.Ефективното управление на общинските жилища, като основа за решаване социалните проблеми на гражданите с ниски доходи.	създадена общинска комисия включваща в себе си представители на общинска администрация, общински съвет и структурите на гражданското общество	0	1	1	данни от общинска администрация Златоград	Общински бюджет
3. Ефективното управление на общинските жилища, като основа за решаване социалните проблеми на гражданите с ниски доходи.	брой отдадени общински жилища	13	18	22	справка от общинска администрация Златоград	Общински бюджет
Приоритет 5: Устойчиво управление на земеделските земи от общинския и остатъчния поземлен фонд и стимулиране на инвестиционната активност;						
1. Определяне на имоти: земеделски земи за предоставяне под аренда с цел стимулиране и разрастване на животновъдството в района и развитие на пчеларството.	брой отдадени общински земеделски земи под аренда	5	35	85	справка от общинска администрация Златоград	Общински бюджет
2. Изграждане на земеделска борса.	Изградена земеделска борса	0	1	1	справка от общинска администрация Златоград	ПРСР
3. Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем и аренда за земеделска земя – общинска собственост.	брой изпълнени проверки и одит по изпълнение сключени договори за наем и аренда за земеделска земя – общинска собственост;	0	25	50	справка от общинска администрация Златоград	Общински бюджет
4. Увеличаване на площите на трайните насаждения върху общински земеделски земи.	брой декари трайни насаждения засети върху общински земи	0	15	25	справка от общинска администрация Златоград	Общински бюджет, ПРСР
5. Предоставяне под наем на обработваеми земеделските земи, мери и пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.	брой сключени договори за предоставянето под наем на обработваема земеделска земя, мери и пасища	0	50	100	справка от общинска администрация Златоград	Общински бюджет
Приоритет 6: Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др.;						

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

1. Обществено обсъждане на предложенията за кандидатстване с проекти по оперативните програми за привличане на средства от европейските фондове.	брой проведени обществени обсъждания	0	7	2	данни от общинска администрация Златоград	Общински бюджет
2. Привличане на квалифицирани специалисти в общинска администрация за работа по подготовката на проекти и извършване на съответните действия с цел максимално привличане на средства от еврофондовете.	брой сключени договори с квалифицирани специалисти за работа по подготовката на проекти и	0	5	8	данни от общинска администрация Златоград	Общински бюджет, ОПДУ
3. Създаване на възможности за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Златоград чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативни програми.	брой изпълнени проекти по Оперативните програми отнасящи се до управление и разпореждане с общинската собственост	1	5	6	справка от общинска администрация Златоград	Общински бюджет, Национален бюджет, ОПРР, НКПР 2013 - 2025 г., ОПДУ, ПРСР

Таблица 10: План за действие, индикатори за мониторинг и контрол, наблюдение и оценка

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Тази Стратегия е основа за изработването на годишните Програми за управление на общинската собственост за периода 2015-2020 година. По своята същност тя е отворена система. След приемането ѝ би следвало да остане непроменена, по отношение на приоритетите и специфичните цели и отворена, гъвкава, по отношение на мерките и проектите.



Цялата отговорност за съдържанието на документа носи Община Златоград и при никакви условия не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган на ОП «Административен капацитет»

„Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград за периода 2014-2020 г.”

Този документ е изготвен в рамките на проект „Ефективна местна политика чрез въвеждане на механизми за мониторинг и контрол и участие на заинтересованите общности“ на община Златоград. Проектът се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Административен капацитет“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.