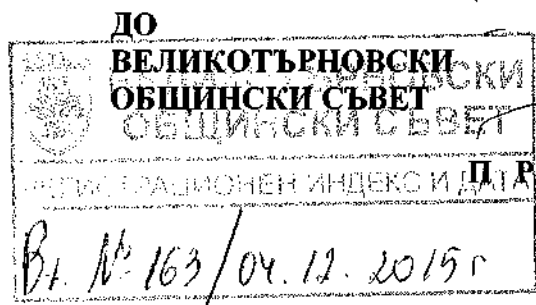


До: ПК, ОС - Водещ

ПК ЧВСПЧЕЖИМВ В. ТЪРНОВО
ПОЩ. КВЪД 5000

ПК, ЗГО, ОС
ЦИФРОВЕН ИНДЕКС И ДАТА



04.12.15 09-843/03.12.15

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От

**Инж. ДАНИЕЛ ДИМИТРОВ ПАНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО**

ОТНОСНО: Приемане на Стратегия за управлението и разпореждането с общинска собственост за периода 2015 - 2019 г.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

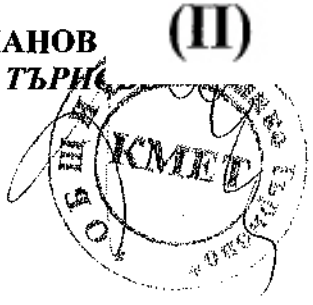
Съгласно текстовете на чл.8 ал.8 от Закона за общинската собственост, Общински съвет Велико Търново следва да приеме Стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на Кмета на Общината. Стратегията определя политиката на развитие на общинската собственост и стопанската дейност на Общината и съдържа основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите общинска собственост.

С оглед гореизложеното, предлагам Великотърновски общински съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21 ал. 1 т. 12 от ЗМСМА, чл.8 ал.8 от ЗОС, чл.2а ал.4 от НРПУРОИ, Великотърновски общински съвет приема Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2015 - 2019 г.

**Инж. ДАНИЕЛ ДИМИТРОВ ПАНОВ (II)
КМЕТ НА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО**



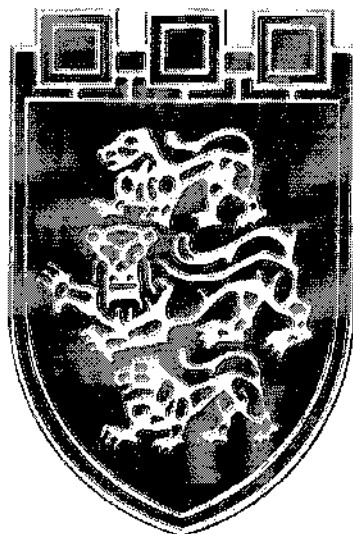
Съгласувано с: (II)

Десислава Йонкова
Директор дирекция (II) а"

Надя Петрова
Директор Дирекция "ОСОП"

Изготвил: (II)
Маринела Джартова
Началник отдел „УС“

ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 г.

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

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Стратегията за управление на общинската собственост на община Велико Търново е разработена на основание разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща периода 2015 – 2019 година, като регламентира:

- Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане;
- Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Стратегията за управлението на общинската собственост е разработена след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост, постигнатата ефективност от управлението и разпореждането ѝ. Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за срока на мандата на общинския съвет. Изяснени са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от действащата нормативна уредба, отнасяща се до общинската собственост, но и от необходимостта за прецизиране дейността на общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

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

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

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

1.1. Мотиви за разработването на Стратегията:

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

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

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

1.2. Обвързаност на стратегията с други стратегически, програмни и планови документи: Стратегията е в съответствие с Общинския план за развитие на Община Велико Търново 2014 – 2020 г. Пресечната точка между двата документа е разпределението на активи за целите на общинското развитие. Потокът от информация върви и в двете посоки – Планът за развитие на общината определя насоките за реализиране на проекти върху обекти – общинска собственост и нуждите от активи, а стратегията и програмата за управление на общинската собственост съдържа описание на наличните активи.

1.3. Нормативна основа на общинската собственост

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон. Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правото на собственост на общините. Разграничаването на собствеността на държавата и общините бе проведено с влизането в сила на 17.09.1991 г. на § 7 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация. Най-пълна и най-задълбочена регламентация на общинската собственост бе направена с приемането на Закона за общинската собственост. Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове имоти и вещи, и това са основно тези, които поради общонационално стратегическо и икономическо значение, подлежат на специализиран режим на управление.

1.3.1. *Основните нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите, собственост на общините са:*

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

1.3.2. *Наредби и други актове на общинския съвет и кмета на общината:*

Подробна регламентация на реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от Великотърновски общински съвет наредби, както и други актове на общинския съвет и кмета на общината, които са издадени в изпълнение на съответните законови разпоредби, имащи отношение към режима на общинската собственост.

1.3.3. *Общинска собственост са:*

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
3. имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;

4. имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
5. имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
6. имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
7. имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

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

1.3.4. Общинската собственост е публична и частна.

1.3.4.1. Публична общинска собственост са:

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

1.3.4.2. Частна общинска собственост са:

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

1.3.5. Имоти и вещи - публична общинска собственост:

- Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност.
- Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица.
- Имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.
- Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно. Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост. Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

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

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

1.3.6 *Имоти и вещи - частна общинска собственост*

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

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

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

2. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

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

2.1. Обхват и предмет на стратегията:

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2015 – 2019 година. Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

2.2. Структура на стратегията:

Стратегията включва:

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

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

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

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

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

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

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

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

- имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти или цели имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.1 и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени.

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

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.1;
- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;
- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;
- остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им.

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

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

2.4. Анализ на състоянието към момента, включително:

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

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

2.5. Визия за развитието и управлението на общинската собственост:

2.6. Стратегически цели:

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

2.7. Приоритети за постигане на стратегическите цели:

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

2.8. Мерки за осъществяване на приоритетите:

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

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

3. УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

3.1. Формулиране на принципи и подходи при управление на общинската собственост:

Управлението на общинската собственост включва в себе си използване, поддръжка, ремонт, опазване на общинската собственост и разпореждане с нея.

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

3.1.1.1. *Законосъобразност:*

Общинският съвет и Кметът на общината, действат в рамките правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове.

Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда, предвиден в закона.

3.1.1.2. *Защита на общественя интерес:*

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на общественя интерес. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

3.1.1.3. *Публичност:*

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

3.1.1.4. *Целесъобразност:*

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

3.1.1.5. Състезателност при разпореждането:

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

3.1.2. Етапи на управлението на общинската собственост като процес

3.1.2.1. Формулиране на политика за развитие на общината.

Политиката за развитие се основава и върху приетите устройствени планове на населените места от общината. Изпълнението на тази политика са осъществява чрез изготвяне и приемане от общинския съвет на система от правила и норми, чрез разпределяне на компетенциите за вземане на конкретни управленски решения.

3.1.2.2. Финансови аспекти на управлението на общинската собственост. Предварителният финансов анализ задължително трябва да се изготвя, за да се избере оптимално управленско решение, съобразено и с приетата политика на общината. Финансовият анализ предпоставя избор не само на оптималния способ за управление или разпореждане с общинската собственост, но и подходящия метод. Финансовият анализ е необходим при:

- придобиване на общинска собственост;
- разпореждане с общинска собственост;
- използване на общинската собственост.

Управлението на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване политиката в общината - икономическа, социална, екологична. Същевременно нашата община е засегната от общия проблем на повечето общини - недостатъчно ресурси за поддръжка и функциониране на общинската собственост, което в голяма степен ги лишава от възможност за същинското ѝ управление.

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

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Велико Търново към 31.10.2015 г. има съставени 6 104 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 1 859 акта.

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	162
2.	Застроени нежилищни имоти	20
3.	Детски градини	24
4.	Училища	22
5.	Културни институти	9
6.	Читалища	4

7.	Спортни имоти	12
8.	Клубове и занимални	2
9.	Общински административни сгради	35
10.	Микроязовири и водни площи	34
11.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	172
12.	Сметища	12
13.	Гробищни паркове	90
Общо:		598

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

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	775
2.	Застроени нежилищни имоти	204
3.	Жилищни имоти	304
4.	Детски градини	1
5.	Училища	1
6.	Здравни заведения	8
7.	Културни институти	1
8.	Читалища и културни домове	17
9.	Спортни имоти	1
10.	Клубове и занимални	9
11.	Общински административни сгради	10
12.	Водни площи	6
13.	Земеделски земи и гори от общинския поземлен фонд	2049
14.	Гори от общинския горски фонд	252
15.	Гробищни паркове	2
16.	Бивша детска градина	2
17.	Бивша училищна сграда	4
18.	Друга производствена територия	1
Общо:		3647

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

През изминалите години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдел „Общинска собственост“ при Община Велико Търново. Проучване и актуване на имоти след процедура по отписване на съставени актове за държавна собственост от Областен управител Велико Търново, се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда. Голямо приложение намира и процедурата по чл.54 от Закона за държавната собственост – безвъзмездно прехвърляне право на собственост върху недвижими имоти от Държавата към общината.

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

5.1. Незастроени терени

Към настоящия момент в Община Велико Търново има съставени 775 акта за частна общинска собственост с предмет незастроени имоти - за терени в населените места на общината и за терени в гр. Велико Търново. Част от съставените актове са за идеални или реално определени части от имоти. Преобладаващият брой имоти са с площ до 1000 кв.м. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др. Несистемна е била работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица. С влезлите в сила промени в Закона за общинската собственост процедурата по отписване на държавни имоти, преминали в собственост на общините по закон, е значително улеснена. На общината е предоставена възможност за съставяне на акт за общинска собственост за конкретния имот, като препис от така съставения акт се изпраща в законоустановен срок на Областен управител, който отписва имота от актовете книги за държавна собственост. Прилагането на така приетата процедура в значителна степен улеснява работата на общинска администрация по актуване на имоти.

Имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост и които представляват инвестиционен интерес, са в промишлените зони и са били отредени в миналото за производствени и складови дейности или отредени за строителство на държавни предприятия, което не е реализирано. За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

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

С влизане в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново и след промените в Закона за общинската собственост, отдел „Управление на собствеността“ е задължен да състави нови актове за общинска собственост за всички недвижими имоти, попадащи в обхвата на КККР. При провеждането на тази процедура отделът среща огромни затруднения поради наличните непълноти и грешки в кадастралната карта.

Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи планове за регулация. Върху имоти без влезли в сила подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж. Промените в подробните устройствени планове, провеждани по реда на Закона за устройство на територията и инициирани от собственици на частни имоти, често касаят части от общински имоти, което води до намаляване на техните размери и потенциал за разпореджане. От друга страна, продължава процедурата по възстановяване на собствеността на частни лица след съдебни решения. Възстановяването на подобни имоти в реални граници често става за сметка на общински незастроени имоти без реализирани мероприятия, което също затруднява тяхната идентификация и води до правни спорове.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

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

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се ускори максимално процесът на идентификация на общинските терени;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се обогатява практиката чрез публично-частно партньорство да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се утвърждава ролята на Постоянната комисия по общинска собственост към Великотърновски общински съвет като орган, който се произнася относно целесъобразността и наличието на интерес за общината от конкретно разпореждане;
- да се увеличи кадровият и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

5.2. Застроени нежилищни имоти

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

Към настоящия момент Община Велико Търново е собственик на 204 застроени нежилищни имота или части от такива - частна общинска собственост.

Към настоящия момент действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти публична и частна общинска собственост са 139, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3.

Таблица №3

№	населено място	лекари и стоматоло	търговск и	офис и	складов е	язовир и	друг и	маси вестниц
	1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Велико Търново	9	11	7	3	-	20	15
2.	Арбанаси	1	-	-	-	-	3	-
3.	Балван	2	1	1	-	2	-	-
4.	Беляковец	2	-	-	-	-	1	-
5.	Водолей	1	1	-	-	-	-	-
6.	Вонеща вода	2	-	-	-	-	-	-
7.	Дебелец	6	-	2	-	-	2	-
8.	Килифарево	1	-	1	-	-	-	-
9.	Къпиново	2	-	-	-	1	-	-
10.	Леденик	1	-	-	-	-	2	-
11.	Малък чифлик	1	-	-	-	-	-	-
12.	Миндя	1	-	-	-	1	-	-
13.	Никюп	1	-	-	-	1	-	-
14.	Ново село	1	-	-	-	1	1	-
15.	Плаково	-	-	-	-	1	-	-
16.	Присово	-	-	-	-	1	-	-
17.	Пчелище	3	1	-	-	1	1	-
18.	Русаля	-	-	-	-	-	-	-
19.	Ресен	5	-	-	-	1	-	-
20.	Самоводене	2	-	1	-	-	1	-
21.	Хотница	2	-	-	-	-	-	-
22.	Церова кория	1	-	-	-	1	-	-
23.	Шемшево	1	-	1	-	-	-	-
24.	Шереметя	1	-	2	-	-	1	-
25.	Велчево	-	-	-	-	-	-	-
26.	Войнежа	-	-	-	-	-	-	-
27.	Дичин	1	-	-	-	-	-	-
28.	Емен	-	-	-	-	-	-	-
29.	Момин сбор	-	-	-	-	-	-	-
30.	Пушево	-	-	1	-	-	-	-
31.	Габровци	-	-	-	-	-	1	-
	Общо	47	14	16	3	11	33	15

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

партии, които заплащат фиксиран наем съгласно Закона за политическите партии. Голяма част от читалищните сгради на територията на Община Велико Търново са предадени за безвъзмездно ползване на читалищните настоятелства в населените места съгласно Закона за народните читалища.

Приходите от отдаване на застроени нежилищни имоти за десетмесечието на 2015 г. са в размер на 354 311, 55 лева.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване. Поради липсата на средства в бюджетите на кметствата, много често не е възможно да бъдат полагани необходимите грижи за общинските сгради, което води до тяхното овехтяване и загуба на атрактивност. Ето защо в наемните договори са включени клаузи, които задължават наемателите да осъществяват за своя сметка текущите ремонти на наеманите от тях сгради.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. Вследствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. Наложително е да се изследва целесъобразността и възможността за продажба на тези имоти.

От 2013 год. Община Велико Търново, отдел „Управление на собствеността“ провежда търгове за отдаване под наем на части от имоти частна и публична общинска собственост за поставяне на временни съоръжения /павилиони/, както и за отдаване под наем на обекти /общински павилиони/.

През 2013 год. са сключени 15 договора за отдаване под наем, през 2014 - 20 договора, а през 2015 год.- 29 договора.

Към настоящия момент, действащите договори са 54, като 10 от сключените са прекратени.

Приходите от дейността за десетмесечието на 2015 год. са 105 577,86 лв.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;

Плюсове и възможности

- утвърждаване и развитие на възможността за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез обезщетяване за извършено ново строителство върху терени общинска собственост по оптимално изгоден и за двете страни начин;
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажба частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- използване на възможностите за осъществяване на публично-частно партньорство за придобиване на новопостроени сгради или части от тях с обществено-обслужващо предназначение;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

5.3. Жилищни имоти

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

Към 31.10.2015 г. жилищният фонд на Община Велико Търново се състои от 422 апартамента, от които:

- ведомствен фонд – 19 броя,
- резервен фонд – 14 броя,
- за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди - 389 броя.

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

Таблица №4

Жилищни райони	Боксониери и едностайни броя	Двустайни броя	Тристайни броя	Четиристайн и броя	Всичко броя
ЖК „Бузлуджа“	56	48	17	-	121
ЖК „Бузлуджа“, Зона „В“	3	67	14	-	84
ЖК „Чолаковци“	28	31	10	-	69
ЖК „Колю Фичето“	22	9	8	-	39
Стара градска част	10	4	2	-	16
Други райони	29	41	16	1	87
Град Килифарево	3	2	1	-	6
Всичко:	151	202	68	1	422

В общинските имоти са настанени общо 411 семейства.

За десетмесечието на 2015 г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 146 000 лв.

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост и Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, ежегодно с решение на Общински съвет се приема основна наемна цена за квадратен метър застроена площ. Към настоящия момент цената е 0, 80 лв./кв.м.

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

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

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

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

Плюсове и възможности

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

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се увеличава жилищния фонд чрез използване на всички законосъобразни възможности за осъществяване на сделки;

- да се анализира възможността за актуализация на наемната цена в зависимост от инфлационния индекс и ръста на минималната работна заплата;
- при необходимост да се извършват продажби на жилища;

5.4. Земеделски земи

Към 02.12.2015 г. Общинският поземлен фонд на Община Велико Търново е с обща площ в размер на около 170 000 дка, от които публична общинска собственост са 85 319,328 дка, а частна общинска собственост са 85 353,373 дка.

Публичната общинска собственост включва:

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

Съгласно промените в действащата нормативна уредба, пасищата и мерите от ОПФ, които в Община Велико Търново са общо 53 384,898 дка, се предоставят ежегодно на земеделски производители или техни граждански сдружения от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни.

Структурата на публичната общинска собственост по начин на трайно ползване е представена в таблица №5.

Таблица № 5

№ по ред	Вид на земеделска земя	Публична общинска собственост	
		бр.имоти	площ, дка
1.	Пасища, мери	2805	53384,898
2.	Полски пътища	7861	14575,203
3.	Пътна мрежа	1049	4305,341
4.	Дерета	707	8625,57
5.	Язовири	32	1265,722
6.	Гобища	57	448,149
7.	Сметища	32	484,509
8.	Други	151	2229,936
Общо:		12694	85319,328

Структурата на публичната общинска собственост по населени места е посочена в Таблица № 6.

Таблица № 6

№ по ред	Землище	Публична общинска собственост	
		бр.имоти	площ, дка
1.	с.Арбанаси	149	328,033
2.	с.Балван	469	2678,41
3.	с.Беляковец	201	1385,033
4.	с.Буковец	121	521,576
5.	гр.Велико Търново	790	3882,391
6.	с.Велчево	303	1789,228

7.	с.Ветринци	327	2130,472
8.	с.Водолей	151	2294,744
9.	с.Войнежа	303	953,907
10.	с.Вонеща Вода	420	935,07
11.	с.Въглевци	789	3093,913
12.	с.Габровци	724	2619,67
13.	с.Големаните	178	1167,361
14.	гр.Дебелец	444	2258,359
15.	с.Дичин	226	3784,112
16.	с.Емен	270	1601,262
17.	с.Къпиново	283	1578,812
18.	гр.Килифареве	920	3414,222
19.	с.Леденик	250	3798,354
20.	с.Малки Чифлик	109	306,199
21.	с.Миנדя	315	1551,129
22.	с.Момин сбор	137	1004,909
23.	с.Никюп	180	2215,69
24.	с.Ново Село	755	6406,633
25.	с.Плаково	333	1960,221
26.	с.Присово	312	3128,72
27.	с.Пушево	262	2183,43
28.	с.Пчелище	367	5229,15
29.	с.Райковци	406	2308,679
30.	с.Ресен	402	3616,455
31.	с.Русаля	210	1717,011
32.	с.Самоводене	424	4447,228
33.	с.Хотница	360	2668,975
34.	с.Церова Кория	270	2223,186
35.	с.Шемшево	145	1429,592
36.	с.Шереметя	117	768,014
37.	с.Ялово	272	1939,178
Общо:		12694	85319,328

Земеделската земя от ОПФ – частна общинска собственост е с обща площ в размер на 85 353,373 дка. Обработваемите площи, представляващи ниви, ливади, зеленчукови култури и трайни насаждения, в голямата си част са разпокъсани по своето местонахождение, неголеми по площ и с неправилна форма. Община Велико Търново осъществява дейности по управлението на тези имоти чрез отдаването им под наем при наличие на проявен интерес от земеделски стопани. Това са площи, от които се реализират приходи в полза на Общината.

Земеделската земя - частна общинска собственост по населени места и размер на отделните имоти има следната структура, посочена в Таблица № 7:

Таблица № 7

№ по ред	Землище	Частна общинска собственост	
		бр.имоти	площ, дка
1.	с.Арбанаси	63	1140,83
2.	с.Балван	292	1931,446
3.	с.Беляковец	233	902,078
4.	с.Буковец	125	980,996
5.	гр.Велико Търново	188	3223,82
6.	с.Велчево	163	1083,838
7.	с.Ветринци	205	1403,041
8.	с.Водoley	94	670,576
9.	с.Войнежа	1213	8737,452
10.	с.Вонеща Вода	620	3236,185
11.	с.Въглевци	328	3424,273
12.	с.Габровци	485	1948,391
13.	с.Големаните	122	778,215
14.	гр.Дебелец	291	1518,883
15.	с.Дичин	144	1523,759
16.	с.Емен	122	1387,695
17.	с.Къпиново	137	2800,665
18.	гр.Килифарево	508	2728,479
19.	с.Леденик	186	2248,934
20.	с.Малки Чифлик	89	265,135
21.	с.Миндя	201	10674,776
22.	с.Момин сбор	57	512,904
23.	с.Никюп	44	1038,602
24.	с.Ново Село	547	2766,876
25.	с.Плаково	297	3334,451
26.	с.Присово	174	1103,382
27.	с.Пушево	140	1005,517
28.	с.Пчелище	206	3706,151
29.	с.Райковци	725	6814,335
30.	с.Ресен	143	1830,27
31.	с.Русаля	96	1922,734
32.	с.Самоводене	470	1781,46
33.	с.Хотница	257	2518,401
34.	с.Церова Кория	193	1333,877
35.	с.Шемшево	84	917,908
36.	с.Шереметя	105	797,84
37.	с.Ялово	127	1359,198
Общо:		9474	85353,373

Земеделската земя - частна общинска собственост по начин на трайно ползване за съответните населени места има следната структура, посочена в Таблица №8. В таблицата не са включени имоти с начин на трайно ползване „гора в земеделски земи“.

Таблица № 8

№ по ред	Населено място	Частна общинска собственост									
		Начин на трайно ползване на земята									
		Ниви	Ерозирали и изоставени наводни ниви	Зеленч. Култури	Ливади	Овощни градини	Изост. тр. Насаждения	Лозя	Пуст. нео бр. зем и	Храсти	Общо
1.	с.Арбанаси	3,064	14,704	-	-	26,585	14,354	33,881	-	-	92,588
2.	с.Балван	46,206	451,805	-	56,91	1,496	-	-	-	490,539	1046,956
3.	с.Беляковец	296,71	107,39	-	96,657	-	92,261	0,394	-	70,312	663,724
4.	с.Буковец	122,99	603,24	16,421	0,882	30,369	70,021	-	-	17,108	861,031
5.	гр.Велико Търново	11,751	278,839	-	-	4,17	-	-	-	-	294,76
6.	с.Велчево	87,379	226,007	-	4,775	-	-	-	-	356,105	674,266
7.	с.Ветринци	73,851	303,319	27,471	5,21	-	10,039	9,345	-	109,74	538,975
8.	с.Водолей	119,906	102,776	-	1,463	-	-	2	-	25,573	251,718
9.	с.Войнежа	93,235	6913,48	-	160,288	145,522	-	-	-	225,352	7537,877
10.	с.Вонеща Вода	83,96	1495,167	-	262,857	19,27	11,379	-	-	404,136	2276,769
11.	с.Въглевци	9,063	292,978	-	143,002	51,747	105,122	-	-	-	601,912
12.	с.Габровци	232,718	967,822	-	77,293	-	177,469	6,393	-	94,573	1556,268
13.	с.Големаните	174,079	384,921	-	4,42	5,029	79,376	-	-	-	647,825
14.	гр.Дебелец	108,397	233,004	-	6,352	-	2,413	0,64	-	604,385	955,191
15.	с.Дичин	662,289	68,015	19,874	12,256	-	-	128,204	-	230,167	1120,805
16.	с.Емен	116,063	268,541	-	6,513	-	-	-	-	139,858	530,975
17.	с.Къпиново	128,248	72,046	-	3,805	23,194	-	-	-	-	227,293
18.	гр.Килифар ево	787,135	708,889	-	7,364	15,4	1,466	1,444	-	-	1521,698

19.	с.Леденик	232,21 4	565,615	0,738	10,863	-	-	100,2 29	-	8,904	918,5 63
20.	с.Малки Чифлик	34,188	68,677	-	3,889	-	-	-	-	139,5 62	246,3 16
21.	с.Миндя	144,58 9	78,699	-	1,287	-	25,433	-	-	228,0 64	478,0 72
22.	с.Момин сбор	65,606	61,124	-	79,133	-	-	-	-	132,5 39	338,4 02
23.	с.Никюп	858,44 5	83,844	-	1,236	-	-	-	-	8,651	952,1 76
24.	с.Ново Село	123,38 7	1497,36	-	81,001	9,233	-	20,27 7	-	696,7 27	2427, 985
25.	с.Плаково	762,81 7	1099,496	-	30,103	-	-	-	-	71,15 5	1963, 571
26.	с.Присово	143,59 1	245,996	-	111,97	-	-	18,43 8	-	258,1 47	778,1 42
27.	с.Пушево	288,58 9	390,934	-	-	-	22,025	2,177	-	258,1 47	961,8 72
28.	с.Пчелище	42,009	983,525	-	-	1,483	0,699	-	-	612,0 68	1639, 784
29.	с.Райковци	1597,2 92	3100,437	-	46,813	115,6	40,375	-	-	187,5 79	5088, 096
30.	с.Ресен	709,77 4	56,419	2,763	126,46 4	217,432	-	-	14,0 27	-	1126, 879
31.	с.Русаля	62,405	19,914	-	49,055	3,118	-	-	8,20 7	1383, 816	1526, 515
32.	с.Самоводе не	292,12 2	20,782	22,533	41,249	-	-	2,069	-	461,0 94	839,8 49
33.	с.Хотница	317,09 2	170,372	-	4,116	-	-	-	102 8,13 8	100,2 4	1619, 958
34.	с.Церова Кория	228,25 4	98,552	-	23,494	-	-	-	60,0 42	715,3 94	1125, 736
35.	с.Шемшево	40,269	144,345	1,680	-	-	-	-	43,1 36	15,96 6	245,3 96
36.	с.Шереметя	44,86	5,998	-	12,161	-	3,113	-	-	-	66,13 2
37.	с.Ялово	68,469	1135,429	-	5,246	-	188,635	-	-	-	1397, 779
Общо:		9213,0 16	23320,46 1	91,480	1478,1 27	669,648	844,18	325,4 91	115 3,55	8045, 901	45141 ,854

Земеделските земи по чл. 19 ал.1 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяването на правата на собствениците, са предадени в собственост на Община Велико Търново с протоколно решение №10/19.12.2008 г., одобрено със Заповед № РД-14-52/23.12.2008 г. на Областна дирекция „Земеделие“ Велико Търново. Съгласно действащата нормативна уредба те представляват част от Общинския поземлен фонд, като това дава нови възможности за тяхното управление и разпореждане. Предвид големия им брой, към момента продължава административната процедура по съставяне на актове за общинска собственост за имотите в конкретните землища в Общината.

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

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

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент Община Велико Търново е предприемала многократни действия за трасиране на земеделските имоти там, където е било необходимо в процеса на стопанисване и управление на земите от ОПФ.

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

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

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

Плюсове и възможности

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- актуване на имоти по чл.19 ал.1 от ЗСПЗЗ и възможност за осъществяване на приходи от управлението им;
- изследване на възможността и целесъобразността за комасация на земеделските земи;

- оптимизиране процеса на управление;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се изследват възможностите за комасация и рекултивация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се изследват възможностите за създаване на отделно административно звено или общинско предприятие с предмет на дейност управление на земите от общинския поземлен фонд;

5.5. Гори и земи в горски фонд

Общинският горски фонд на Община Велико Търново е 56 320 дка. Най-компактни са горските територии в района на землища Миндя, Капиново, Пчелище, Плаково, Райковци, Самоводене и Вългевци.

Разпределението на Общинските горски територии по населени места са посочени в Таблица № 9.

Таблица № 9

№ по ред	Населени места	Горски територии
		площ, дка
1.	с. Арбанаси	1 120
2.	с. Балван	1 058
3.	с. Беляковец	283
4.	с. Буковец	131
5.	гр. Велико Търново	2 847
6.	с. Велчево	809
7.	с. Ветринци	754
8.	с. Водолей	314
9.	с. Войнежа	2 462
10.	с. Вонеща вода	1 301
11.	с. Вългевци	3 640
12.	с. Габровци	1 335
13.	с. Големани	459
14.	гр. Дебелец	666
15.	с. Дичин	620
16.	с. Емен	1 290
17.	с. Капиново	2 734
18.	гр. Килифарево	1 636
19.	с. Леденик	1 349
20.	с. Малки чифлик	114
21.	с. Миндя	10 868
22.	с. Момин сбор	310
23.	с. Никюп	120
24.	с. Ново село	378

25.	с. Плаково	2 306
26.	с. Присово	449
27.	с. Пушево	454
28.	с. Пчелище	5 600
29.	с. Райковци	3 419
30.	с. Ресен	554
31.	с. Русаля	572
32.	с. Самоводене	2 557
33.	с. Хотница	1 003
34.	с. Церова кория	958
35.	с. Шемшево	853
36.	с. Шереметя	555
37.	с. Ялово	442
Общо:		58 320

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

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

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

Съгласно Закона за горите е необходимо да бъдат изработвани горскостопански планове и програми за видовете горска собственост. Община Велико Търново разполага с изготвен Горскостопански план за собствените си горски територии с обхват на действие до 2022 год.

Със създаването на ОП „Горско стопанство” са елиминирани голяма част от рисковете и слабите страни при управлението на горски територии общинска собственост. Наличен е необходимият административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на общинския горски фонд.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;

Плюсове и възможности

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

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да бъдат използвани всички законови възможности за увеличаване на приходите от стопанисване и управление на общинския горски фонд;

- да продължи процесът по съставяне на актове за общинска собственост за горски територии от общинския горски фонд с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- да се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси за добитата дървесина;
- да се поддържа високо ниво на административен контрол от страна на Община Велико Търново за ефективно управление и стопанисване на горския фонд;

5.6. СТОПАНСКАДЕЙНОСТНА ОБЩИНАТА

5.6.1. Нормативна основа на стопанската дейност.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2. Организация на стопанската дейност.

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

5.6.2.1.1. Участие на Община Велико Търново в ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА:

5.6.2.1.2. Участие на Община Велико Търново в ЕООД:

СПРАВКА ЗА ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА С НАД 50 НА СТО ОБЩИНСКО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА

№ по ред	Наименование на дружеството	№ ЕИК по БУЛСТАТ	размер на капитала /лв./	% на участие
1	"Инвестстрой 92" ЕООД	814191534	8 116,00	100
2	"Обредни дейности" ЕООД	104521208	52 700,00	100
3	"Организация на движението, паркинги и гаражи" ЕООД	104523747	158 280,00	100
4	"Медицински център за рехабилитация и спортна медицина I" ЕООД	104525231	65 000,00	100
5	"Царевград Търнов" ЕООД	104593509	5 000,00	100
6	„Комплексен онкологичен център-Велико Търново“ ЕООД	104524994	10 769 950,00	100
7	"Център за психично здраве-Велико Търново" ЕООД	104525651	15 000,00	100
8	„Център за кожно-венерически заболявания-	104527481	14 000,00	100

	Велико Търново" ЕООД			
9	„Специализирана болница за активно лечение на пневмо-фтизиатрични заболявания „Д-Р Трейман“ЕООД	130104	252 900,00	100

Девет еднолични търговски дружества, в които Община Велико Търново е едноличен собственик на капитала функционират към 30.10.2015 г.

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

Търговските дружества в зависимост по отрасловата си обособеност се групират по отраслите – **Услуги, Здравеопазване** по следния начин :

■ **Услуги:** „Обредни дейности“ ЕООД, „Царевград Търнов“ ЕООД; „Организация на движението, паркинги и гаражи“ ЕООД; „Инвестстрой-92“ ЕООД;

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

Дружествата пряко свързани с обслужване на Общинската инфраструктура са: „Инвестстрой-92“ ЕООД, „Обредни дейности“ ЕООД, „Организация на движението, паркинги и гаражи“ ЕООД.

Търговско дружество, извършващо туристически услуги в региона е „Царевград Търнов“ ЕООД, а „МЦРСМ I“ ЕООД е със специфична медицинска дейност в областта на рехабилитацията и спортната медицина на територията на общината.

Медицинските центрове и специализирани болници /областни медицински диспансери/ общинска собственост за извършване на активно издирване, диагностика, лечение и периодично наблюдение и рехабилитация на болни, а след промяна на наименованията им и предметите на дейности са:

„Комплексен онкологичен център-Велико Търново“ ЕООД, „Център за кожно-венерически заболявания-Велико Търново“ ЕООД, „Център за психично здраве-Велико Търново“ ЕООД и „Специализирана болница за активно лечение на пневмофтизиатрични заболявания „Д-Р Трейман“ ЕООД.

5.6.2.2. Финансов резултат на едноличните търговски дружества с общинско участие в капитала:

Разходи и приходи на Търговските дружества за 9 мес. 2014 г. и 2015 г. (хил.лв.)						
Наименование	2014 година			2015 година		
	Разходи 2014г. /хил.лв./	Приходи 2014г. /хил.лв./	Печалба/За губа /хил.лв./	Разходи 2015г. /хил.лв./	Приходи 2015г. /хил.лв./	Печалба/За губа /хил.лв./
„ЦПЗ-ВеликоТърново“ ЕООД	1 039	1 115	76	1 065	1 126	61
„СБАЛПФЗ „Д-р Трейман“ ЕООД	516	636	120	494	583	89
" Инвестстрой 92 " ЕООД	349	302	-47	180	141	-39
„КОЦ-Велико Търново“ ЕООД	5 496	4 698	-798	4 766	3 930	-836
"Обредни дейности" ЕООД	248	263	15	287	316	29
"ОДПГ" ЕООД	599	615	16	633	688	55
"Царевград Търнов" ЕООД	876	936	60	844	901	57
„ЦКВЗ-Велико Търново“ ЕООД	185	194	9	191	196	5
"МЦРСМ I" ЕООД	296	300	4	307	309	2
	9 604	9 059	-545	8 767	8 190	-577

При формирането на общия резултат преди всичко влияят резултатите на медицинските дружества. Финансовите резултати на този вид търговски дружества – медицински търговски дружества, силно се влияят от начина на финансиране, което е в приоритета на Държавата, респективно на Министерството на Здравеопазването по специфична методика за изчисляване на държавната субсидия, както и остойносттаването на клиничните пътеки, по които тези дружества имат договори с РЗОК. По този начин формираната субсидия и приходи по клинични пътеки в някои от случаите не отразяват детайлно и актуално необходимите средства, вследствие на което неразплатени извършени задължения по лечението се отчитат като загуби.

В резултат на дейността на медицинските дружества, като търговски субекти, действащи на пазара на медицински лечебни дейности и медицински услуги, въпреки договаряне с Регионалната здравно осигурителна каса, здравни пътеки и други дейности, са с недостатъчно за лечебната си дейност общо собствени приходи. Липсата на достатъчни финансови средства - субсидия и собствени приходи, определя и по-малка възможност от извършването на капиталови разходи за апаратура, инфраструктура, за запазване и подобряване на качеството на медицинските услуги.

Разумната макроикономическа рамка на Бизнес програмите на търговските дружества, подкрепена от Великотърновския общински съвет, има решаващо значение в запазването на стабилност по време на икономическата криза. С право Бизнес програмите трябва да предвиждат по-нататъшно адаптиране на разходите към по-ниските приходи. Силните политики са помогнали за изпълнението на Бизнес програмите за 2014 г. и 2015 г., въпреки ниските приходи. С възстановяването на икономиката трябва да се обърне внимание на фискалната

консолидация в търговските дружества.

Като цяло следва да отбележим, че постоянните мерки за всяко едно дружество, които се вземат на заседания на Великотърновския Общински съвет, имат реален положителен резултат.

5.6.2.3. Участие на Община Велико Търново в ООД и АД

През 2015 г. Община Велико Търново е имала дялови и акционерни участия в 8 търговски дружества, разпределени както следва:

- "Общинска банка" АД – 0,2% ;
- "МОБАЛ – Д-р Стефан Черкезов" АД – 14,65%;
- "ЕТЪР - 1924" АД – 34% ;
- "Евробазар-Велико Търново" АД – 20%;
- "Пазари – Велико Търново" ООД – 49% ;
- "Ариел" ООД – 8.93% ;
- "Хлебопроизводство и сладкарство" ООД – 44% ;
- "Вектра-Царевец в ликвидация" ООД – 12%;

№ по ред	Наименование на ТЪРГОВСКОТО ДРУЖЕСТВО	Статут /ТЗ/	Управител Изпълнителен директор Прокурист Ликвидатор Представител	ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КЛАСИФИКАТОР /№/	Стойност на дяловете и акциите на Община Велико Търново в АД, ООД /лева/	% участие на Община Велико Търново в АД, ООД /%/
1.	МОБАЛ "Д-р Стефан Черкезов" АД	АД	Д-р Стефан Филев Филев Изпълнителен директор	104510514	341198,5	14,65
2.	"ЕТЪР - 1924" АД	АД	Ендер Хасанов Дурмушев Изпълнителен директор	104594455	17340	34
3.	"Общинска банка" АД	АД	Сашо Петров Чакалски Николай Михайлов Копев /от всеки двама изпълнителни директори заедно/	121086224	87 830	0,2
4.	"Пазари-Велико Търново" ООД	ООД	Красимир Гърдев Управител	104591929	1421000	49
5.	"Хлебопроизводство и сладкарство" ООД	ООД	Евгения Събева Управител	814189914	35200	44
6.	"Ариел" ООД	ООД	Грета Дончева Дончева Управител	Нерегистрирана в търговския регистър	10.00	8,93

7.	"Евробазар-Велико Търново" АД	АД	Веселин Константинов Камбов Изпълнителен директор	Нерегистрирана в търговския регистър	10 000.00	20
8.	"Вектра-Царевец в ликвидация" ООД	ООД	Николай Христов Станев Ликвидатор	Нерегистрирана в търговския регистър	198.00	12

5.6.2.4. Участие на Община Велико Търново в Общински предприятия:

По смисъла на чл.52 от ЗОС общинското предприятие е специализирано звено на общината за изпълнение на местни дейности, финансирани от общинския бюджет или от извънбюджетни сметки и фондове. Към 30.10.2015 г. функционират следните общински предприятия:

- ОП „РЕКЛАМА-ВЕЛИКО ТЪРНОВО” ,
- ОП „ОБЩИНСКО КАБЕЛНО РАДИО-ВЕЛИКО ТЪРНОВО” ,
- ОП „СПОРТНИ ИМОТИ И ПРОЯВИ” ,
- ОП „ЗЕЛЕНИ СИСТЕМИ”
- ОП „ГОРСКО СТОПАНСТВО”.

Общинските предприятия в зависимост по отрасловата си обособеност се групират по отраслите – Услуги, Екология, Гори.

- Услуги** – ОП „Реклама-Велико Търново”, ОП „Общинско кабелно радио-Велико Търново”, ОП „Спортни имоти и прояви”;
- Екология** – ОП „Зелени системи”;
- Гори** – ОП „Горско стопанство”.

Общинските предприятия са пряко свързани с обслужване на общинската инфраструктура, спорта, рекламната дейност на юридически и физически лица на територията на общината, информираността на населението на общината.

Акцентите на бюджета на общинските предприятия на Община Велико Търново за 2015 година са следните:

- Изготвянето и изпълнението на бюджета са съобразени с изискванията на Закона за публичните финанси /ЗПФ/;
- Създаване на възможности за балансирано и устойчиво развитие на Общината;
- Обединяване около ясни приоритети и реално изпълними цели.

5.6.3. Политика на общината за развитие на стопанската дейност.

Необходим е анализ по отношение възможностите за прекратяване на участието на Община Велико Търново в определени търговски дружества, в които е съдружник или акционер, поради липсата на перспектива от участието, несвойствена дейност и миноритарно участие, непозволяващо финансова и капиталова активност при управлението на капитала в действащата пазарна среда на финансово и икономическо пресиране и невъзможност за реструктуриране и капиталов реинжинеринг. Примери:

- уведомено с три месечно писмено придизвестие търговското дружество „Ариел” ООД Велико Търново за прекратяване на участието на Община Велико Търново в дружеството.
- За прекратяване на участието на Община Велико Търново в търговското акционерно дружество „Евробазар – Велико Търново” АД гр. Велико Търново.
- Продажба дяловете на Община Велико Търново в търговското дружество

„Хлебопроизводство и сладкарство“ ООД гр. Велико Търново от Общинската агенция за приватизация.

Консолидацията, чрез реструктуриране на капитала на Общинските търговски дружества ЕООД, се реализира в среда на финансова криза и икономически натиск, но е получена възможност за директен капиталов инженеринг с изразена социална насоченост за подобряване на финансовата самостоятелност и конкурентноспособност. Използва се възможния законов инструментариум след маркетирание на бъдещите действия в целева среда.

6. ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

6.1. Визия за развитието и управлението на общинската собственост:

ДОБРЕ СТОПАНИСВАНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ – БОГАТА И ПОСПЕРИРАЩА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

6.2. Стратегически цели:

6.2.1. *Главна цел:*

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

6.2.2. *Стратегически цели:*

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

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

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

6.3. Приоритети за постигане на стратегическите цели:

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

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

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

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

6.4. Мерки за осъществяване на приоритетите:

6.4.1. *Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I. „Повишаване приходите за общината*

от стопанисването на общинската собственост”

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

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

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

- Изготвяне на финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- Учредяване на право на строеж срещу части от новопостроените сгради с предназначение за обществено обслужване;
- Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем;

6.4.1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд:

- Ускоряване на процеса на идентификация на незастроени общински терени;
- Разработване и прилагане на методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план;
- Провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- Организиране на публично-частно партньорство за реализация на проекти върху общински терени;
- Укрепване на административния капацитет за управлението на общинския поземлен фонд.

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

- Разработване на лесоустройствени планове и проекти за общинските гори;
- Ежегодно актуализиране на тарифните такси, заплащани от държавните дивечовъдни станции за добитата дървесина;
- Реализиране на необходимите продажби с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- Предприемане на действия за комасация и рекултивация на земеделските земи и уедряване на земеделските масиви;
- Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

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

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

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

6.4.2.2. *Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд*

- Обследване на сградите и съставяне технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- Изготвяне на списък на обектите общинска собственост с описание на неотложните СМР и количествено-стойностна сметка за всеки обект;
- Поддържане и актуализиране на публичния регистър на общинската собственост и изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост (местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация);
- Изготвяне на публичен регистър на сградите – паметници на културата;
- Подобряване на материалната база в образованието, здравеопазването, социалните дейности, културата и спорта;
- Обследване на общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност;
- Саниране и модернизиране на сградите – общинска собственост, намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.
- Осигуряване на достъпна среда на училища и обществени сгради – общинска собственост.

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

- Разработване на жилищна програма на общината на базата на анализ и паспортизация на наличния общински жилищен фонд - местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, структура на картотекираните като нуждаещи се от жилища граждани;
- Управление на жилищните имоти и обновяване на общинския жилищен фонд - строителство на нови жилища от Община Велико Търново; учредяване на право на строеж срещу нови жилища;
- Изготвяне и поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд – местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация;
- Събаряне на амортизирани сгради в терени предвидени за благоустройствени мероприятия и реализация на проекти;
- Предприемане на действия за прекратяване на съсобствеността чрез предвидените законови способи;
- Приемане на методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството.

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

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

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

- Реконструкция, ремонт и оборудване на общински образователни институции – детски ясли и градини, основни и средни училища;
- Реконструкция, ремонт и оборудване на общински лечебни и здравни заведения за спешна помощ, първична, специализирана извън болнична и болнична помощ, в съответствие с одобрените Националната здравна стратегия и Националната здравна карта;
- Реконструкция, ремонт и оборудване на общински институции, предоставящи социални услуги;
- Развитие на инфраструктурата в сферата на културата чрез реконструкция, ремонт и оборудване на общински културни центрове, театри, читалища, библиотеки и други обекти, свързани с културния живот;
- Одити за енергопотребление и мерки за енергийна ефективност за всички проекти;
- Подобряване достъпа на хора с увреждания до споменатите по-горе публични институции.
- Обновяване на общите части на многофамилни общински жилищни сгради, както следва: ремонт на основни елементи от конструкцията на сградата (покрив, фасада, дограма по фасадата, стълбищна клетка, външни и вътрешни коридори, входни врати и площадки, асансьори), вертикални технически инсталации (водоснабдяване, канализация, електричество, топлофикация, телекомуникации, противопожарни кранове);
- Осигуряване на съвременни социални жилища за настаняване на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение, чрез обновяване и промяна предназначението на съществуващи сгради, собственост на публични власти или НПО;
- Одити за енергопотребление и мерки за енергийна ефективност за всички проекти в жилищни сгради, споменати по-горе (напр. топлоизолация, смяна на дограма, локални инсталации, връзки към системите за топлофикация, газоснабдителните тръбопроводи или алтернативни възобновяеми енергийни източници).
- Улесняване интегрирането на инфраструктурни съоръжения и терени с цел повишаване развитието на бизнеса и привличане на нови инвестиции;
- Подобряване и реконструкция на съществуващи или развитие на нова техническа инфраструктура, свързана с бизнеса;
- Обновяване, рехабилитация, реконструкция и ремонт на съществуващи индустриални зони, които не са засегнати от екологични замърсявания.
- Рехабилитация и изграждане, възстановяване и създаване на зони за обществен отдиш, като паркове, детски площадки и др.;
- Подобряване на градската среда чрез поставяне на пейки, беседки, фонтани, статуи и др.;
- Изграждане, реконструкция, рехабилитация на пешеходни алеи и тротоари, подновяване и подобряване достъпа за хора с увреждания, изграждане на велосипедни пътеки и алеи, пешеходни зони, алеи и подлези за пешеходци и велосипедисти, включително свързани дейности като поставяне на указателни знаци, изграждане на паркинги встрани от главни улици и др.;

- Рехабилитация и реконструкция на градски улични мрежи и въвеждане на енергоефективно улично осветление и други мерки за повишаване на сигурността и предотвратяване на престъпността, като осветление на паркови площи, охранителни системи за наблюдениена обществени места и др.;
- Подобряване достъпа за хора с увреждания до административни общински сгради;
- Подобряване и ремонт на общинската пътна инфраструктура.
- Реализация на общинските инфраструктурни проекти за прилагане на информационно-комуникационните технологии.
- Развитие на природни, културни и исторически атракции - възстановяване, опазване, експониране, оборудване, въвеждане на техники и програми за интерпретация и анимация и др.;
- Развитие на туристическата инфраструктура, когато и ако е необходима за нуждите на атракциите (туристически пътеки и пътеки на здравето, маршрути за катерене, езда и колоездене, места за пикник, указателни табели, посетителски информационни центрове, детски площадки, съоръжения за отдих и спорт с нестопанска цел, паркинги, тротоари, зелени площи, тоалетни, осветление, малки съоръжения за събиране на отпадъци и др.), както и съоръжения и удобства за инвалиди и възрастни посетители;
- Възстановяване и обновяване на планински хижи публична собственост, заслони и съоръжения за безопасност, допълвайки по този начин развитието на туристическия продукт в отдалечени райони,
- Допълнителна дребномащабна техническа инфраструктура в района на атракциите, когато и ако е необходима за ползване на атракциите, като например път за достъп, комунални услуги и удобства за туристическите атракции и нуждите на посетителите, осигуряваща интегрирано развитие на туристическите продукти;
- Изграждане и реконструкция на канализационни мрежи и СПСОВ;
- Изграждане, реконструкция, разширяване на водоснабдителни мрежи;
- Изграждане, реконструкция, разширяване на резервоари за съхранение на вода и помпени станции;
- Изграждане, реконструкция, модернизация на пречиствателни станции за питейни води;
- Изграждане, реконструкция, разширяване основни водопроводи.
- Подобряване на управлението на отпадъците в съответствие с определената йерархия (превенция, оползотворяване и крайно депониране);
- Подобряване състоянието на почвите и подземните води и намаляване на частта от територията покрита със стари депа за битови отпадъци.

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

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

- Създаване на компютъризирана информационна система за регистрите на имотите-общинската собственост, която да осъществява връзка с кадастъра и имотния регистър;
- Поддържане на публични регистри за разпоредителните сделки с общинска собственост на сайта на общината.

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

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

7. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:

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

Този ресурс може да бъде осигурен с помощта на определени управленски инструменти за формулиране на стратегическите намерения. Първият инструмент включва разработване на методология за класификация на активите. Вторият инструмент предполага изготвяне на годишни планове за управление на активите.

Използването на тези два инструмента дава възможност на общинската администрация да формира ясна политика за това, как всеки конкретен актив да бъде използван по най-ефективен начин.

7.2. Технически – изискващи определени програмни продукти или техника

При изготвяне на годишните планове наред със законово регламентираното разделение на общинските имоти на публична и частна общинска собственост, същите следва да бъдат анализирани и в зависимост от съотношението разходи-ползи, при която активите се делят на такива, които трябва да бъдат продадени, запазени или подобвени. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди от съответните активи. Тук е необходимо да бъде взет под внимание Общинския план за развитие на Община Велико Търново 2014 – 2020 г. и предвидените в него активи да бъдат отразени по съответния начин. Активите, за които се смята, че не са необходими за функционирането на общинската администрация или за каквито и да било други цели се анализират от гледна точка на сегашните и потенциални бъдещи резултати и тенденциите на пазара.

7.3. Финансови – изискващи определени средства

Съществен ресурс в това отношение са възможностите за ефективно използване на средствата по Оперативните програми.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидирани или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло - подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината; осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината

като цяло.

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

Стратегията се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.12 от ЗМСМА.

Изпълнението на стратегията се възлага на кмета на общината.

Настоящата стратегия е приета с Решение № по протокол №..... от на
Великотърновски общински съвет.

ВЕНЦИСЛАВ СПИРДОНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ ОБЩНСКИ СЪВЕТ