

ОБЩИНА - БОТЕВГРАД



С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

ЗА ПЕРИОДА 2016 – 2019 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Основен принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост е, че имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Управлението и разпореждането с общинската собственост са важни инструменти за осъществяване политиката на общината във всички сфери - икономическа, социална, екологична. В процеса за осъществяване политиката на общината за устойчиво местно развитие и подобряване качеството на живот на хората важен инструмент е ефективното управление на общинската собственост.

Колкото по-добре се управлява общинската собственост в една община, толкова по просперираща е тя.

Стратегията за управление на общинската собственост на община Ботевград е изготвена на основание разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща периода 2016-2019 година. Разработена е след подробен анализ на състоянието на общинската собственост, като с нея се определят основните принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите общинска собственост за срока на мандата на настоящия общински съвет. Публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с общинска собственост, както и предварително обявените цели и приоритети са предпоставка за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в действията на общинската администрация. Основните мотиви за разработване и утвърждаване на стратегията са не само нормативните изисквания, но и необходимостта от усъвършенстване дейността и приоритетите на общинския съвет, като собственик, както и дейностите на общинската администрация, в ролята на основен действащ инструмент в разработване и изпълнение на годишните програми за управление и разпореждане с общинско имущество. Стратегията за управление на общинската собственост формулира насоките за развитие на общината свързани с разработката на бюджета, с кандидатстването с проекти за участие в Структурните фондове на Европейския съюз, с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на населението.

II ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

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

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

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на кметства и на кметските наместници са определени с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на общински съвет Ботевград, при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

Общинската собственост е публична и частна.

Имоти и вещи - публична общинска собственост. Те се групират в три групи:

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

Статутът на отделни видове имоти – публична общинска собственост, е определен в Закона за водите, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за горите, Закона за опазване на земеделските земи, Закона за пътищата и др.

- 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;

Съгласно чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват **частна общинска собственост**.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от публична в частна 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.

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

- **продажба,**
- **замяна,**
- **дарение,**
- **делба,**
- **възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права,**
- **по друг начин, определен в закон.**

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.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.

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

III. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. ОБХВАТ

Настоящата Стратегия за управление с общинска собственост обхваща периода 2016 – 2019 година.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

Не са предмет на настоящата разработка състоянието и стратегията за развитие на общинската собственост обслужваща и обезпечаваша общинските дейности – социални дейности, култура, гробищни паркове и обредна дейност, пазари, образование, техническа инфраструктура, които са разработени в Общинския план за развитие на Община Ботевград .

Настоящата стратегия обхваща управлението на застроените и незастроените имоти – публична и частна общинска собственост, включително жилищните имоти.

Управлението на собствеността се реализира чрез:

- Планиране на дейността по управление на собствеността, със стратегии и годишни програми за управление на общинската собственост;
- Изпълнение на програмите по управление на собствеността;
- Отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост е свързано с избора и прилагането на позволените от правната рамка способи за придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Имотите - общинска собственост, определени по закон като публични и частни по своя характер, са класифицирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

Нужда на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване

- имоти – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално и административно предназначение, спортни имоти и имоти за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно придобиване от държавата по ЗДС.

- имоти – частна общинска собственост, за които все още съществуват стари актове за държавна собственост и които по закон следва да са общинска собственост и могат да се реализират от общината.

- ново строителство или преустройство на съществуващи сгради в съответствие с текущите нужди на общината.

Имоти, които могат да бъдат отдавани 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, и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;

- имоти, от които реализираната чрез отдаването им доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото ако бъдат продадени;

Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане

- имоти, към които има заявен инвестиционен интерес;

- жилищни имоти, за които има заявено желание от страна на наемателите им за закупуване;

- остарели нежилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс;
- ликвидиране на съсобственост за имоти в режим на съсобственост.

Имоти – частна общинска собственост, предмет на замяна - в предвидените в чл.40, ал.2 от Закона за общинската собственост случаи:

- при прекратяване на съсобственост;
- когато с влязъл в сила подробен устройствен план се предвижда отчуждаване на имоти за нуждите на общината;
- между Община Ботевград и друга община или държавата;
- в други случаи, определени със закон.

Имоти, върху които могат да бъдат учредени вещни права в полза на трети лица

Учредяване на ограничено вещно право на строеж, на надстрояване и пристрояване върху имот - общинска собственост се извършва:

- След решение на Общински съвет ;
- При спазване на принципа на състезателност – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс;

Изключения:

- Учредяване на право на строеж без търг или конкурс в полза на визираните в чл. 37, ал. 4 от ЗОС субекти;

- Учредяване на безвъзмездно право на строеж, на надстрояване и пристрояване, се извършва след решение на общинския съвет, взето с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците;

- Учредяване право на пристрояване и надстрояване без търг или конкурс на сграда, построена върху имот-частна общинска собственост, на собственика на сградата;

Учредяване на ограничено вещно право на ползване се извършва:

- След решение на Общински съвет ;
- При спазване на принципа на състезателност – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс;

Изключения:

- Учредяване на възмездно право на ползване без търг или конкурс в полза на определени в специален закон лица;

- Учредяване на безвъзмездно право на ползване се извършва след решение на общинския съвет, взето с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците;

- Учредяване на безвъзмездно право на ползване без търг или конкурс в полза на определени в специален закон лица;

Дарение на имоти-частна общинска собственост се извършва след решение на Общински съвет - Ботевград, прието с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците.

2.СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Стратегията включва:

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;

Формулирането на стратегията при управлението трябва да се основава на:

- Идентифициране на обема собственост;
- Политики и конкретни задачи

IV. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ И ЦЕЛИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА БОТЕВГРАД

1. Основни принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

- ***Законност***

Принципът се изразява в задължението за спазване на общата и специалната действаща нормативна уредба на Република България при провеждане на отделните процедури по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

- ***Приоритетност на обществения интерес;***

Общината като основна административно-териториална единица, в която се осъществява местното самоуправление, има за основна задача управлението на имуществото си в интерес на обществото. Израз на този принцип е забраната за разпореждане с имоти – публична общинска собственост, заради предназначението им за задоволяване на обществените потребности от местно значение.

- ***Публичност и прозрачност;***

Публичността се изразява в предоставянето на възможността на всеки гражданин да се информира по подходящ начин за всички действия на общинската администрация по провеждане на процедурите по управление и разпореждане с общинска собственост.

- ***Състезателност и равнопоставеност при разпореждането;***

Проява на този принцип е задължението на общината да гарантира равни права на участие на всички граждани в провеждане на процедури по управление и разпореждане с общинска собственост чрез организиране на публични търгове и конкурси, като не се допуска поставяне на изисквания, които биха довели до нарушаване равния достъп до процедурата.

- ***Целесъобразност;***

Проява на този принцип е задължението на общинската администрация при наличие на интерес за извършване на сделки с имоти-общинска собственост, да проучва внимателно и обсъжда подробно резултатите и ползата за общината от осъществяване на процедурите.

- ***Плановост;***

Управлението на общинските имоти се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от общинския съвет, по предложение на кмета на общината.

- ***Отчетност***

Община Ботевград периодично предоставя на всички заинтересовани лица данни за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез поддържането на актуални публични регистри.

- ***Вътрешен контрол***

Управлението на общинските имоти се извършва като се осъществява постоянен вътрешен контрол по законосъобразността на действията.

2. Основни цели на управлението на общинската собственост

Под “**управление на общинската собственост**” се разбира процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които общината оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Процесът включва придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане със собствеността и е насочен към постигане на целите, които общинският съвет и общинската администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението

Целите на управлението на общинската собственост на Община Ботевград са изведени от приоритетите, представени в :

- Общинския план за развитие на Община Ботевград за периода 2014-2020 г.
- Управленската програма на кмета на Община Ботевград за периода 2016–2019г.;
- Програмите на Община Ботевград в различни направления – образование, социални дейности, здравеопазване, опазване на зелената система, подобряване на съществуващата техническата инфраструктура и изграждане на нова, управление на отпадъците, спорт и младежки дейности и др.
- Активизацията по разработване на проекти за основен ремонт, модернизация и реконструкция на общинската инфраструктура.

Водещата **цел** в стратегията е ефективно и прозрачно управление, чрез което да се постигне:

- Подобряване качеството на жизнената среда чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на града, постигане на европейски стандарти при благоустрояването на града, чиста, зелена и удобна градска среда – поддържани тротоари и велоалеи, вътрешно квартални улици и градини; подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата – реновиране и модернизиране на съществуващия сграден фонд на детските градини, училища, читалища, кметства на територията на общината; подобряване на условията за спорт и здравословен и активен начин на живот;
- Увеличаване на приходите от управление на общинската собственост в общинския бюджет;
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

V. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

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

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Ботевград има съставени 2213 бр. акта за общинска собственост, от които за публична общинска собственост са 148бр.

№ по ред	Населено място	Брой актове
1.	Гр.Ботевград	1030
2.	С.Трудовец	99
3.	С.Новачене	84
4.	С.Литаково	85
5.	С.Скравена	365
6.	С.Врачеш	75
7.	С.Радотина	99
8.	С.Рашково	27
9.	С.Краево	27
10.	С.Липница	33
11.	С.Елов дол	2
12.	С.Боженица	51
13.	С.Гурково	36

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

Общинската собственост в община Ботевград е разположена в град Ботевград и неговото землище .След влизане в сила на Закона за общинската собственост и Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки.

Начинът на ползване на общинска собственост, съгласно Закона за общинската собственост е:

- отдаване под наем;
- учредяване възмездно или безвъзмездно право на ползване;
- концесия;

В Община-Ботевград през 2015г. действат общо 352 бр. договори за отдаване под наем на нежилищна общинска собственост, разпределени по населени места са както следва:

№ по ред	Населено място	Брой
1.	Гр.Ботевград	309
2.	С.Трудовец	2
3.	С.Новачене	15
4.	С.Литаково	6
5.	С.Скравена	2
6.	С.Врачеш	12
7.	С.Радотина	-
8.	С.Рашково	1
9.	С.Краево	1
10.	С.Липница	2
11.	С.Елов дол	-
12.	С.Боженица	3
13.	С.Гурково	1

1.НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към края на 2015 г. в Община-Ботевград има съставени 65 броя акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти. Преобладаващият брой имоти са с площ от около 1000 кв.м. На териториите на кметствата незастроените терени са ограничен брой, предимно с жилищно и обществено-обслужващо предназначение.

Имотите, които са на територията на града в по-голямата си част са за жилищно строителство и се намират в ж.к."Васил Левски". Същите бяха пустеещи празни, незастроени терени.След служебно изготвяне на ПУП-ПЗР от гледна точка на възможностите за застрояване, голяма част от тях имат много добър инвестиционен потенциал.

Действащи договори за наем през 2015г. за празни незастроени земи и терени, среден месечен приход в лева

№ по ред	Предназначение на имота	Брой договори	Среден месечен приход в лева
1.	Земя за разполагане на търговски обекти	68	6583.00
2.	Земя за павилиони за разпространение на вестници	1	322.00
3.	Земя за разполагане на гаражи	123	985.00
4.	Земя за търговска дейност на открито	43	3311.00
5.	Общо:	235	11201.00

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Плюсове и възможности

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

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи свързани с постигането на горепосочените цели:

- привличане на инвестиции с оглед повишаване възможностите за оптимално, доходно управление на незастроените терени;
- да продължи процеса **недоходоносните и неизползваеми, незастроени терени да бъдат предложени за продажба;**
- да следва **приоритетите на пазарното търсене с цел реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;**

- да следва **принципите на бързина и гъвкавост при изготвяне на изменение на ПУП-ПЗР с цел повишаване инвеститорския интерес;**
- да се ускори **процесът на идентификация** на общинските терени;
- да **се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти**, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- при необходимост, да **се използва практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП)** за да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- изграждане **на пешеходни и велоалеи, паркинги** в населените места на Община Ботевград;
- изграждане **на детски и спортни площадки** и поддържане на съществуващите във всички населени места на общината;

2.ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

1.ПУБЛИЧНА общинска собственост или части от нея са отдадени под наем, като се съблюдава дейностите за които се отдава под наем, да не препятстват дейността за която е предназначен обекта. За тази цел в условията за договора под наем задължително влиза клаузата имота да се използва по предназначение По този ред са проведени редица търгове и конкурси за отдаване под наем на ученически столове и лавки, на обособени части от читалища, кметства и др.

2.ЧАСТНА общинска собственост:

Нежилищните имоти-частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет са отдадени под наем чрез търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Действащи договори за наем през 2015г. на помещения, среден месечен приход в лева

№ по ред	Вид на имота	Брой договори	Среден месечен приход в лева
1.	Помещения в сгради	102	10296.00

С решения на общинския съвет, към края на 2015г. са предоставени за управление общински недвижими имоти на следните **общински предприятия и дружества:**

№ по ред	Наименование	Брой имоти
1.	ОП"Балкан"	5
2.	ОП"Автогари"	1
3.	"Балкангаз-2000"АД	1
4.	ОП"Обредни дейности"	3
5.	ОППД"Боженишки Урвич"	1
6.	Дом за стари хора –Ботевград	1
7.	ОП"Регионално депо за неопасни отпадъци"	1

В община – Ботевград са изградени 5/пет/ нови сгради с предназначение Клубове за културно-масова дейност, предоставени за ползване на регистрираните Пенсионерски клубове в община Ботевград, като общия брой на предоставените за тази цел сгради и помещения е 13/тринадесет/.

КЛУБОВЕ ЗА КУЛТУРНО –МАСОВА ДЕЙНОСТ
/пенсионерски, ромски/ в Община Ботевград

№по ред	Населено място квартал,парцел	Година на построяване	Площ кв.м.
1	С.Трудовец, реконструирана сграда бивша детска ясла в УПИ I-за училище, кв.106	1969г. Реконструкция 2010г.	200.00
2	С.Рашково-новопостроена сграда, УПИ IV-за културен дом, кв.31	2011	91.36
3	С.Литаково-новопостроена сграда в УПИ I-за комбинат за детска ясла, кв.78	2010	104.25
4	С.Скравена-новопостроена сграда в УПИ III-за общ.обсл.дейност	2009	119.00
5	С.Врачеш-новопостроена сграда в УПИ VIII-за училище	2007	133.49
6.	С.Гурково- намира се в сграда Кметство, УПИ IX-221, кв.51, на първия етаж	1962	39.00
7	с.Радотина-намира се в сграда „Читалище”, кв.21, УПИ V-за читалище, преустроен малкия салон на първия етаж	1973	39.27
8.	С.Краево- намира се в сграда „Читалище”, УПИ VI-читалище, кв.23, малкия салон на първи етаж на сградата	1971	38.25
9.	С.Новачене - намира се в сграда Кметство, УПИ I, кв.29, на първия етаж	1975	71.00
10	С.Липница -намира се в сграда „Читалище”, УПИ XV-читалище, кв.11, малкия салон на първи етаж на сградата	1960	32.00
11.	Гр.Ботевград в Западна част на Ритуален дом, постр.2006г., преустроено помещение на I-ви етаж	2006	255.00кв.м.
12.	Гр.Ботевград- ромски клуб в кв.10, УПИ X	2006	171.00
13	С.Боженица- на първи етаж в сграда собственост на РПК- с договор за безвъзмездно ползване	-	-

В общински сграден фонд, в гр.Ботевград са настанени териториални структури на държавни институции :

- **Агенция за социално подпомагане**
- **Общинска служба по земеделие**
- **Гражданска защита,**

като предоставянето на тези имоти е безвъзмездно в съответствие с нормативните изисквания.

Към края на 2015г. действащите договори за отдаване под наем на застроени имоти или части от такива имоти - частна общинска собственост за **клубни помещения на политически партии и неправителствени организации.**

№ по ред	Предназначение		Брой договори
1	2		3
1	Клубни помещения	Политически партии	2
2		Неправителствени организации	2
Общо:			4

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Плюсове и възможности

- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- оптимизиране процеса на управление;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите публична и частна общинска собственост;
- с оглед задоволяване на обществения интерес, при необходимост сгради частна общинска собственост да се обявят за публична общинска собственост, след решение на Общински съвет Ботевград;
- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- при необходимост да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното им отдаване под наем, възмездно право на ползване или продажба;
- поддръжка, обновяване и подобряване на съществуващата материална спортна база;
- изграждане на дневни центрове за различни социално уязвими групи население в общината;
- изграждане на достъпна среда до социалните услуги за лицата с увреждания;
- поддръжане на парковите пространства и алеи в гр.Ботевград и селата и създаване на нови такива;

3. СГРАДЕН ФОНД НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ, УЧИЛИЩА, МУЗЕЙ.

Имотите публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки, спортни, социални мероприятия от общинско значение в голямата си част са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности. Поддържането и ремонтите на имотите и вещите публична общинска собственост, се извършва в рамките на предвидените бюджетни и привлечени средства.

Община-Ботевград разполага със следния сграден фонд за нуждите на общинска администрация, за нуждите на детски градини и училища, музей, разпределен по населени места както следва:

Населено място	Административни сгради	Детски градини ясли	Училища
Гр.Ботевград	3	7+1	4
С.Трудовец	1	1	1
С.Новачене	1	1	1
С.Литаково	1	1	2
С.Скравена	1	1	1
С.Врачеш	1	1	1
С.Радотина	-	-	-
С.Рашково	1	-	-
С.Краево	1	-	-
С.Липница	1	-	1
С.Елов дол	1	-	-
С.Боженица	1	-	-
С.Гурково	1	-	-
Общо:	15 бр.	12 бр.	11 бр.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- състояние за ремонт на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване физическото и експлоатационно състояние.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се възстановят функциите на сграда Младежки дом-гр.Ботевград, като се предприемат ремонтни дейности, с оглед задоволяване на обществени интереси от местно значение;

- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите;
- при необходимост да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел продажба, дългосрочно отдаване под наем или право на ползване;
- да се предприемат мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища.
- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

4. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Управлението на жилищния фонд на община Ботевград е регламентиран с наредбата по чл.45а от ЗОС, с която се определят условията и реда за управление и разпореждане с жилища – общинска собственост, както и конкретните правомощия кмета на общината, в съответствие със Закона за общинската собственост и другите разпоредби на действащото законодателство.

С решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината се приема списък, с който се определят броя, вида и предназначението на общинския жилищен фонд. Промени в списъка могат да се правят по предложение на кмета, съобразно констатирана от него промяна на конкретните потребности на общината.

Съгласно чл.42, ал.1 от ЗОС и чл.3, ал.1 от „Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища” на община Ботевград, общинските жилища под наем са предназначени за:

- **За настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди,**
- **За продажба,**
- **Ведомствени**
- **Резервни**

Към настоящият момент жилищният фонд на община Ботевград се състои от 203 общински жилища разпределени както следва:

№ по ред	Общински жилищен фонд	Брой
1.	За отдаване под наем	16
2.	За продажба	185
3.	Резервни жилища	2 стаи
4.	Ведомствени жилища	1

В голямата си част наличният жилищен фонд е силно амортизиран, с изключение на един жилищен блок, построен през 2007 година в гр. Ботевград и 10 къщички в ромските махали в гр.Ботевград, с.Литаково и с.Новачене.

Апартаментите са разположени в сгради, съсобствени между общината и физически лица, което създава трудности при управлението и поддръжката на общите части. Поддържането и ремонта на самите жилища са задължение на самите наематели, съгласно сключените с тях договори.

Община Ботевград към момента не разполага със свободни общински жилища.

В общината се поддържа картотека за желаещи за настаняване в общински жилища. Предстои актуализиране на картотеката с цел нейното оптимизиране и изваждане на лица, които не отговарят на условията за настаняване в общинско жилище.

Основният проблем при отдаването под наем на жилищните имоти е трудната събираемост на наемните вноски.

Наблюдава се силен спад на наемателите, желаещи да закупят общинските жилища в които са настанени по административен ред.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- риск от регулярно получаване на годишните приходи от наем на жилища
- трудности при прекратяване на наемните правоотношения и освобождаване на общински жилища
- недобросъвестно отношение на наемателите към общинските жилища

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- продажба на жилищата от определеният за продажба общински жилищен фонд;
- предприемане мерки за получаване средствата от неизплатени наеми;
- оптимизиране процеса на управление на общинските жилища и събиране на задълженията за наем

В гр. Ботевград са построени по проект с европейски средства два Центъра за настаняване от семеен тип за деца/младежи с увреждания - В тях от месец февруари 2015г са настанени 19 деца и младежи с увреждания. До 31.10.2015г социалната услугата е предоставяна по проект „ Разкриване и функциониране на услугата ЦНСТ за деца”. Предоставя се качествена грижа, ориентирана към индивидуалните нужди на децата и младежите с увреждания. От 01.11.2015г услугата вече е държавно делегирана дейност.

5.ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ на Община Ботевград са възстановени **2 844.499** дка земеделски земи.

Структурата на актуваната като общинска собственост земеделска земя по населени места:

№ по ред	Населено място	общинска собственост	
		бр.имоти	площ, дка
1.	гр. Ботевград	5	44.628
2.	С.Липница	4	110.530
3.	С.Рашково	12	1800.001
4.	С. Врачеш	6	94.904
5.	С.Скравена	5	46.206
6.	С.Боженица	12	198.230
7.	С.Радотина	7	550.00
Общо:		51	2 844.499

В обработваемите площи са включени ниви, площи за зеленчукови култури и за полски култури. Това е селскостопанския фонд, с който общината може да извършва разпоредителни действия и от който може да реализира приходи. След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент , Община - Ботевград не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци, като целесъобразно е трасирането да се извършва при наличие на спор за

собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ са останали след възстановяването на правата на собствениците и се стопанисват и управляват от общината. Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др.

Структурата на земеделските земи по чл.19,ал.1 от ЗСПЗЗ по населени места и размер на имотите е уточнена и за нея се изготвят актове за общинска собственост по надлежния ред.

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

- оглед,
- установяване на действителния начин на трайно ползване,
- изготвяне на скица,
- данъчна оценка.

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

Определените в Протоколно решение №1/2008г. имоти по чл.19 от ЗСПЗЗ по землища са както следва:

№ по ред	Населено място	Земи по чл.19 от ЗСПЗЗ	
		бр.имоти	От тях предоставени на собственици
1.	гр. Ботевград	343	15
2.	С.Липница	1450	53
3.	С.Рашково	699	18
4.	С. Врачеш	1013	25
5.	С.Скравена	768	28
6.	С.Боженица	1597	18
7.	С.Радотина	1157	22
8.	С.Гурково	683	28
9.	С.Краево	490	24
10.	С.Литаково	817	36
11.	С.Новачене	651	15
12.	С.Трудовец	697	10
	Общо	10365	292

Действащите договори за наем на земеделски земи в община Ботевград са следните:

№ по ред	Населено място	общинска собственост	
		бр.имоти	площ, дка
1.	гр. Ботевград	31	284.903
2.	С.Литаково	9	1384.963
3.	С.Гурково	9	219.283
4.	С. Врачеш	5	8.082
5.	С.Скравена	2	32.167

Общо:	51	1929.398
Общ годишен приход в лева 16639.45лв.	x	x

Действащите договори за аренда на земеделски земи в община Ботевград са следните:

№ по ред	Населено място	общинска собственост	
		бр.имоти	площ, дка
1.	гр. Ботевград	8	233.732
2.	С. Врачеш	32	254.080
Общо:		40	487.812
Общ годишен приход в лева 5457.78лв		x	x

Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

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 имотите - временна общинска собственост;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи ;
- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;
- да се повиши административния капацитет на Община Ботевград за управление на земеделските земи чрез създаване на специализирани звена;
- предлагане на общинските земеделски имоти за отдаване под наем или аренда, с цел повишаване приходите в общината .

6. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Актуваният като общински горски фонд на Община- Ботевград е **2626.39** дка., от които **58,865** дка са гори в земеделски земи. Най-компактни са горите в землището на с.Боженица.

Разпределение на общинския горски фонд по населени места

№ по ред	Населени места	Гори		Общо площ, дка
		в горски фонд	в земеделски земи	
		площ, дка	площ, дка	
1.	С.Боженица	1558.53	-	1558.53
2.	С.Липница	1009.00	58.86	1067.86
Общо:		2567.53	58.86	2626.39

Съгласно Закона за горите трябва да се изработват лесоустройствени проекти за видовете горска собственост. Община- Ботевград няма лесоустройствени проекти за собствените си гори. Необходимо е да бъдат заложени средства в бюджета за разработването им. Лесоустройственият проект осигурява добри предпоставки за стопанисването на горския фонд.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Плюсове и възможности

- възможност за оптимизиране процеса на управление
- 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 за постигането на целите на настоящата стратегия

- да се възложи изготвянето на лесоустройствени проекти за общинските гори;
- да се повиши административния капацитет на Община за управление на горския фонд;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.
- да се изготвят актове за общинска собственост на всички възстановени имоти;

VI. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

На основания направения в предходния раздел анализ се обособява нуждата от придобиване от Община – Ботевград на следните видове имоти:

1.Изграждане на нова Спортно – тренировъчна зала с хотелска част в гр.Ботевград, в непосредствена близост до Многофункционална спортна зала АРЕНА БОТЕВГРАД;

2.Придобиване собствеността на ПАРК в гр.Ботевград, собственост на Технически университет-гр.София

3.Спортен терен в с.Трудовец, представляващ земеделски имоти с №000626 с площ 5914 кв.м. и №000633 с площ от 1634кв.м., собственост на физически лица.

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

Общината ще придобие новите имоти чрез:

- ново строителство;
- закупуване на имоти;
- безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;
- реализиране на публично-частни партньорства ;
- други способи позволени от закона.

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2016-2019г. Приета е с Решение № 34/25.02.2016г. на Общински съвет-Ботевград, на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.

Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.