ОБЩИНА ПАВЛИКЕНИ

СТРАТЕГИЯ
за управление
на общинската собственост
за периода 2024 - 2027 година

ПРОЕКТ

декември 2023 г.
гр. Павликени

I. Въведение

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Павликени е изработена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл. 9 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет – Павликени.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2024-2027 г. и продължава линията, заложена в предходната мандатна стратегия. Съобразена е с управленската програма на кмета на Община Павликени и извежда като основни приоритети - прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината, като регламентира основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост; основните характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване, реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане, както и нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Под „управление на общинската собственост“ се разбира процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които Община Павликени 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 Общински съвет - Павликени и общинската администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

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

Предварително определените цели и приоритети в стратегията за управление на общинската собственост и разработваните въз основа на нея годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, за всяка година от мандата на управление, дават възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в работата на общинския съвет и общинската администрация по отношение на общинската собственост и в резултат на това подобряване ефективното управление на собствеността в интерес на гражданите на общината.

Целите и принципите на управлението на общинската собственост на Община Павликени са изведени от приоритетите, представени в:

- План за интегрирано развитие на община Павликени 2021-2027 г.
- Стратегиите и програмите на Община Павликени 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.
- Предложенията на местната общност и НПО;
- Предложенията на кметовете на населени места;
- Регионалното развитие и взаимоотношения със съседни общини;
- 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, вътрешно квартални улици и градини; подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата – реновиране и модернизиране на съществуващия сграден фонд на детските градини и училища на територията на общината; подобряване на условията за спорт и здравословен и активен живот;
- Увеличаване на приходите от управление в общинския бюджет;

ПРОЕКТ

- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

II. Основните принципи, които следва Община Павликени в процеса на управление на имотите общинска собственост са:

- ***Законосъобразност;***

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 в Община Павликени 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 общински съвет - Павликени, по предложение на кмета на общината.

- ***Отчетност***

Отдел „ОССД“ в Община Павликени непрекъснато предоставя на всички заинтересовани лица данни за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез поддържането на актуални публични регистри.

- ***Вътрешен контрол***

III. Обхват и структура на стратегията.

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

1. 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, Закона за военните паметници и др.

Проект

- 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 й 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.

IV. 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.

ПРОЕКТ

- ***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 Павликени 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***

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

- След решение на Общински съвет Павликени;
- 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;

2. Учредяване на ограничено вещно право на ползване се извършва:

- След решение на Общински съвет - Павликени;
- 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 - Павликени, прието с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците.

V. Анализ и структура на общинската собственост

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

Броят на застроените и незастроени имоти и обектите, за които се съставят актове за публична или частна общинска собственост е сравнително динамична величина, поради редица причини – промени в подробните устройствени планове, сделките по разпореждане и придобиване на имоти, инвентаризация на собствеността, продължаващи процедури по деактуване на имоти – държавна собственост.

Активно се работи по съставяне на нови актове за общинска собственост за земеделските имоти, въз основа на влезлите в сила кадастрални карти за имотите извън урбанизираните територии за землищата на община Павликени.

Към 24.11.2023 г. са съставени и утвърдени 6854 акта за общинска собственост. Съставените актове по населените места са както следва: гр. Павликени – 968 бр., с. Батак – 232 бр., с. Бутово – 165 бр., гр. Бяла черква – 483 бр., с. Вишовград – 491 бр., с. Върбовка – 309

Проект

бр., с. Горна Липница – 264 бр., с. Димча – 349 бр., с. Долна Липница – 209 бр., с. Дъскот – 283 бр., с. Караисен – 298 бр., с. Лесичери – 537 бр., с. Михалци – 370 бр., с. Мусина – 278 бр., с. Недан – 595 бр., с. Паскалевец – 262 бр., с. Патреш – 184 бр., с. Росица – 100 бр., с. Сломер – 145 бр., с. Стамболово – 332 бр.

Имотите, за които са съставени актове, са различни по площ - както идеални части от урегулирани поземлени имоти, така също и големи урегулирани имоти за комплексно жилищно и обществено строителство или цели квартали.

Броят на актовете за общинска собственост сам по себе си не дава пълна картина на размера на собствеността, тъй като за линейните мрежи на техническата инфраструктура, временни обекти и др., не се съставят актове за собственост, съгласно Закона за общинската собственост. Тези съоръжения се регистрират счетоводно като собственост на Община Павликени с определена стойност, местонахождение и др. показатели.

1. Незастроени имоти в регулация.

Основните проблеми по управлението и разпореждането с незастроените имоти създава процеса по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост през 1996 г. приоритетно са отписани от актовите книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

Имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост, към които има инвестиционен интерес, са в промишлените зони и са били отредени в миналото за разширение на предприятия. За събиране на нужните документи, удостоверяващи общинската собственост и оформяне на преписки за деактуване са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

СПРАВКА № 2
за незастроени общински имоти (терени в регулация) към м.12.2023 г. (в кв.метри)

Населено място	Терени за жилищни нужди				За гаражи		За обществено обслужване		За индустриални цели		Общо	
	комплексно		индивидуално									
	брой	кв.м.	брой	кв.м.	брой	кв.м.	брой	кв.м.	брой	кв.м.	брой	кв.м.
Батак			24	63300			6	18670			**30**	**81970**
Бутово			2	2560			2	3764			**4**	**6324**
Б. черква							2	6710	8	25432	**10**	**32142**
Вишовград			14	34389							**14**	**34389**
Върбовка			1	14938			3	5070			**4**	**20008**
Г. Липница			2	2080							**2**	**2080**
Димча			5	5600							**5**	**5600**
Д. Липница			1	1220							**1**	**1220**
Дъскот							1	1760			**1**	**1760**
Караисен			13	22955			2	2160			**15**	**25115**
Лесичери												
Михалци							1	9620	1	8267	**2**	**17887**
Мусина			4	4500			1	1980			**5**	**6480**
Недан			1	1000			1	11800			**2**	**12800**
Павликени			10	17385	3	3927	4	5282	3	15919	**20**	**42513**
Паскалевец												

ПРОЕКТ

Патреш			1	260							**1**	**260**
Росица			5	3926							**5**	**3926**
Сломер			2	1850							**2**	**1850**
Стамболово							2	3000			**2**	**3000**
Общо:			**85**	**175963**	**3**	**3927**	**19**	**69816**	**12**	**49618**	**125**	**299324**

Имотите в населените места са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението и разпореждането поставя и фактът, че действащите планове за регулация по населените места в голямата си част са остарели и неактуални за съвременните условия.

Анализът на терените в регулация показва следното:

Силни страни	***Слаби страни***
-Естествените равнинни терени в населените места са подходящи за застрояване; -Наличие на изградена улична мрежа и техническа инфраструктура; -близост до общинския център; -обособени индустриални зони в Павликени – „юг и север"; -Наличие на терени за комплексно жилищно строителство и обществено обслужване.	-Изключително голям обем от незастроени дворни места; -Недостатъчен обем и брой терени за гаражи в гр. Павликени; -Недостатъчен обем и брой терени за индустриални цели за малък бизнес; -Недостатъчен обем и брой терени за социални обекти; -Бавен и тромав процес по идентификация и актуване на общински имоти.
Възможности	***Заплахи***
-При повишаване доходите на населението има големи възможности за индивидуално жилищно строителство; -Максимално развитие потенциала на всеки имот.	-Неконтролираното разпореждане с общински терени може да доведе до недостиг на терени при евентуална поява на инвеститори; -Безусловното предоставяне на терени може да доведе до изместване на основното предназначение.

Политики и задачи

№	Наименование
1	Ускоряване процеса на идентификация на общинските терени.
2	Проучване потенциала на всеки терен и определяне основно и алтернативно предназначение.
3	Издирване и внасяне на предложения пред държавата за предоставяне на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината.
4	Оптимизиране на кадровия потенциал, повишаване на квалификацията и засилване съвместната дейност с консултантски фирми.

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане с имот - общинска собственост налага разграничение на незастроените имоти в две групи съобразно тяхното предназначение, както следва:

ПРОЕКТ

- Незастроени имоти, отредени за жилищно строителство;
- Незастроени урегулирани имоти, отредени за обществено обслужване.

При осъществяване на действията по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, предназначени да обслужват жилищните нужди на гражданите, предпочитан подход е организиране и провеждане на публичен търг с явно наддаване с оглед осигуряване възможността на всяко лице да участва в процедурата, без да се поставят специални условия.

Предпочитан подход при управление и разпореждане с урегулирани поземлени имоти, отредени за обществено обслужване, е провеждането на публично оповестен конкурс, с оглед възможността за поставяне на условия за подобряване на жизнената среда - опазване и възстановяване на околната среда, извършване на инвестиции или ремонти, подобряване на прилежащата около обекта инфраструктура, запазването или създаването на работни места и др.

2. Застроени нежилищни имоти.

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия (в последствие Закон за приватизация и следприватизационен контрол) и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха приватизирани. Продажбата им осигури еднократни приходи, но същевременно лиши общината от приходи по бюджета в дългосрочен план.

Сериозен проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, някой и се разграбват. В същото време към някой от тях се проявява интерес, но с претенции за ниски оценки. Това прави нецелесъобразна продажбата на този етап. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. В перспектива е възможно да възникне необходимост от учебни заведения или други общински дейности със социална насоченост. Във всеки случай продажбата на училищни сгради по населените места следва да се предшества от задълбочен анализ и преценка.

Справка №3
за сградния фонд на Община Павликени към м.12.2023 г.

Населени места	Кметства	други адм.сгради	училища	ЦДГ, ОДЗ, ДЯ	здравни служби	лекарски кабинети	социални обекти	читалища	музеи	пенсионерски клубове	партийни клубове	офиси на НПО	спортни обекти	търговски обекти	обекти в пазар	съсобств.търг. обекти	Общо
Батак	1		1		1			1									**4**
Бутово	1		2	1	1			1					1	1		1	**9**
Б. черква	1		2	1					3	1	1		1				**10**
Вишовград	1		1					1									**3**
Върбовка	1		1	1				1									**4**
Г. Липница	1		1		1			1	1				1				**6**
Димча	1		1	1	1								1				**5**
Д. Липница	1			1	1			1		1				1			**6**
Дъскот	1		1	1				1						1			**5**
Караисен	1		1	1	1		2	1									**7**
Лесичери	1		1		1								1			1	**5**
Михалци	1		1	1	1		1	1	1				1	1			**9**
Мусина	1																**1**
Недан	1	1	1	1				1		1			1	1			**8**
Павликени	1	3	3	4		34	3	1	2	1	3	2	2	8	30	1	**98**
Паскалевец	1		1					1						1			**4**
Патреш	1		1	1				1		1							**5**
Росица	1		2											1			**4**

ПРОЕКТ

Сломер	1		1	1				1					1	1			**6**
Стамболово	1		1	1													**3**
Общо:	**20**	**4**	**23**	**16**	**8**	**34**	**6**	**14**	**7**	**5**	**4**	**2**	**10**	**16**	**30**	**3**	**202**

Видно от справката основният обем общински обекти представлява публична собственост с предназначение да осъществява функциите на общината по ЗМСМА. Обектите в областта на обслужването са значително на брой, но със сравнително малка квадратура и основно са съсредоточени в гр. Павликени и някой от по-големите населени места. Значително е намален броя на съсобствените обекти.

Общинските помещения се предоставят под наем в условията на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, като наемните цени се определят и актуализират по утвърдена методика.

Силни страни	***Слаби страни***
-Основните потребности на общината са обезпечени; -Общинския сграден фонд е масивен и има потребност само от частични основни ремонти и поддръжка; -Незаетите търговски обекти са с малък относителен дял.	-Влошено състояние на преобладаващата част от имотите. -Недостиг на средства за поддръжка или промяна на предназначението. -Липса на интерес за закупуване по определените цени към по-голямата част от имотите.
Възможности	***Заплахи***
-Осигуряване финансиране по програми на ЕС за предприемане на действия по подобряване на състоянието на сградите; -Преобразуване от публична в частна общинска собственост сгради, престанали да имат значението на публична собственост; -Съществуват резерви за преустройство на общински имоти при необходимост.	-Ненавременното поддържане води до увеличени бъдещи разходи; -Неизползваните обекти не могат да се охраняват ефективно и се рушат и разграбват.

Политики и задачи

№	Наименование
1	Наличния сграден фонд да се обследва и да се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на действащото законодателство.
2	Въз основа на паспортизацията да се изготви финансов анализ на необходимите разходи за поддръжка и ремонт.
3	Да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради с отпаднало предназначение, с цел дългосрочното отдаване под наем, ползване или продажба.
4	Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от ЕС за подобряване състоянието на сградния фонд.

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане със застроени имоти - общинска собственост следва да се определя съобразно предназначението и влиянието на имота върху общинската икономика и функциите на общината.

ПРОЕКТ

Предпочитан подход при управление и разпореждане със застроени имоти, отредени за обществено обслужване, е провеждането на публично оповестен конкурс, с оглед възможността за поставяне на условия за подобряване на жизнената среда - опазване и възстановяване на околната среда, извършване на инвестиции или ремонти, подобряване на прилежащата около обекта инфраструктура, запазването или създаването на работни места и др.

Провеждане на публичен търг с явно наддаване е подходяща процедура за по-малки обекти, които нямат съществена роля за общината.

На практика избора на подходяща процедура следва да се определя не само от преките постъпления, но и от косвените доходи и ползи.

3. Жилищни имоти

Жилищният фонд на Община Павликени е структуриран съобразно изискванията на Закона за общинската собственост в четири групи:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
3. ведомствени;
4. резервни.

№ по ред	Наименование на обекта	Местополо-жение		АОС		Площ (кв.м.)	
		кв.	УПИ/ кад. №	№	година	обща	в т.ч. застр.
I. За настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди							
1	Ап. № 19, ул. „Съединение“ № 2, вх. А, ет. V	73		53	1998 г.	48,75	48,75
2	Ап. № 8, ул. „Съединение“№ 2, вх. Б, ет. II	73		53	1998 г.	90,72	90,72
3	Ап. № 3, ул. „В. Левски“ № 3, вх. А, ет. I, едност.	73		72	1999 г.	38,09	38,09
4	Ап. № 19, ул. „В. Левски“ № 3, вх. А, ет. V, едност.	73		72	1999 г.	38,09	38,09
5	Ап. № 19, ул. „В. Левски“ № 3, вх. В, ет. V, едност.	73		72	1999 г.	38,09	38,09
6	Ап.№ 22, ул. „В. Левски“ № 3, вх. В, ет. VI, едност.	73		72	1999 г.	38,09	38,09
7	Ап. № 2, ул. „В. Левски“ № 5, вх. Б, ет. I, едност.	75	I	73	1999 г.	46,89	46,89
8	II-ри жилищен етаж от сграда, ул. „В. Левски“ № 28А	70	пл. 817	1767	2008 г.	150,00	79,00
9	Ап. № 4, бул. „Княз Дондуков–Корсаков“ № 59, вх. В, ет. II	65		74	1999 г.	75,20	75,20
10	Ап. № 1, бул. „Руски“ № 59, вх. Б, ет. I	126		76	1999 г.	77,11	77,11
11	Ап. № 2, бул. „Руски“ № 59, вх. Б, ет. I	126		76	1999 г.	40,25	40,25
12	Ап. № 3, бул. „Руски“ № 59, вх. Б, ет. I	126		76	1999 г.	59,14	59,14
13	Ап. № 17, бул. „Руски“ № 59, вх. Б, ет. VI	126		76	1999 г.	40,25	40,25
14	Ап. № 3, бул. „Руски“ № 59, вх. В, ет. I	126		76	1999 г.	76,65	76,65
15	Ап. № 17, бул. „Руски“ № 59, вх. В, ет. VI	126		76	1999 г.	62,97	62,97
16	Ап. № 2, бул. „Руски“ № 59, вх. Д, ет. I	126		76	1999 г.	36,16	36,16
17	Ап. № 17, бул. „Руски“ № 59, вх. Д, ет. VI	126		76	1999 г.	36,16	36,16
18	Ап. № 14, ул. „П. К. Яворов“ № 16, вх. Е, ет. V	126		77	1999 г.	61,85	61,85
19	Ап. № 1, ул. „Шейново“ № 5, вх. Б, ет. I, тристаен	130		79	1999 г.	67,28	67,28
20	Ап. № 5, ул. „Шейново“ № 5, вх. Б, ет. II, едностаен	130		79	1999 г.	39,21	39,21
21	Ап. № 13, ул. „Шейново“ № 5, вх. Б, ет. V, тристаен	130		79	1999 г.	67,28	67,28
22	Ап. № 4, ул. „Г. Измирлиев“ № 17, ет. II	145		82	1999 г.	65,89	65,89
23	Къща с двор, ул. „Г. Бенковски“ № 28	26	I-379	226	2000 г.	635,00	56,00

ПРОЕКТ

24	Ап. № 6, ул. „Ц. Церковски“ № 1, вх. Б, ет. II	137		628	2001 г.	62,25	62,25
25	Къща, ул. „Х. Димитър“ № 12, ет. I	143	II	777	2001 г.	½ ид.ч. от 760	33,44
26	Квартира № 1, ул. „Д. Благоев“ № 36	148	II	2564	2012 г.	44,00	44,00
27	Квартира № 2 ул. „Д. Благоев“ № 36	148	II	2564	2013 г.	19,00	19,00
28	Квартира № 3, ул. „Д. Благоев“ № 36	148	II	2564	2014 г.	19,00	19,00
29	Квартира № 4, ул. „Д. Благоев“ № 36	148	II	2564	2015 г.	30,47	30,47
30	Къща с двор, бул. „Княз Дондуков-Корсаков“ № 81	65а	I	3969	2014 г.	605,00	78,00
31	Къща с двор, ул. „Г. Измирлиев“ № 2В	142	пл. 945	2357	2011 г.	55,00	55,00
32	Къща с двор, ул. „Отец Паисий“ № 15	137	XIV-848	1104	2004 г.	370,00	108,00
33	Жилищен имот – с. Бутово	26	XVI-8	1833	2009 г.	1120	29,75
34	Ап. № 101, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	23,50	23,50
35	Ап. № 102, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	24,37	24,37
36	Ап. № 103, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	22,75	22,75
37	Ап. № 104, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	22,75	22,75
38	Ап. № 105, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	43,96	43,96
39	Ап. № 107, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	43,96	43,96
40	Ап. № 108, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	43,96	43,96
41	Ап. № 109, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	24,37	24,37
42	Ап. № 110, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	30,82	30,82
43	Ап. № 116, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	30,30	30,30
II. За продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди							
1	Жилищен имот – с. Бутово	61	VII-269	1834	2009 г.	1540,00	42,00
III. Ведомствени							
1	Ап. № 1, ул. „В.Левски“ № 10, вх. Б, ет. I	70	III	1531	2006 г.	66,27	66,27
2	Ап. № 11, ул. „В.Левски“ № 10, вх. Б, ет. IV,	70	III	1530	2007 г.	72,88	72,88
3	Ап. № 6, ул. „В.Левски“ № 10, вх. В, ет. II	70	III	1755	2007 г.	81,30	81,30
4	Ап. № 9, ул. „В.Левски“ № 10, вх. В, ет. III	70	III	1757	2007 г.	81,30	81,03
5	Ап. № 23, ул. „В.Левски“ № 3, вх. А, ет. VI, едност.	73		72	1999 г.	38,09	38,09
6	Ап. № 7, ул. „В.Левски“ № 10, вх. В, ет. III	70	III	1756	2007 г.	66,95	66,95
7	Къща, ул. „Х. Димитър“ № 12, ет. II	143	II	777	2001 г.	½ ид.ч. от 760	92,00
8	Ап. № 106, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	43,96	43,96
IV. Резервни							
1	Ап. № 501, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	30,82	30,82
2	Ап. № 502, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	24,37	24,37
3	Ап. № 503, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	43,96	43,96
4	Ап. № 504, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	43,96	43,96
5	Ап. № 505, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	43,96	43,96
6	Ап. № 506, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	43,96	43,96
7	Ап. № 507, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	43,96	43,96
8	Ап. № 508, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	43,96	43,96
9	Ап. № 509, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	24,37	24,37
10	Ап. № 510, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	30,82	30,82
11	Ап. № 516, ул. „Ловец“ № 10а (общежитие)	91	II	5908	2020 г.	15,33	15,33

От представената справка е видно, че общината разполага със значителен по обем жилищен фонд.

Анализът на общинските жилища показва следното:

Силни страни	***Слаби страни***
-Основната част от общинските жилища са масивни, с оставащ продължителен експлоатационен срок; -Преобладаващата част от общинските жилища напълно отговарят на предназначението си.	-Системно закъсняване за плащане на месечните наеми от наемателите; -Незаинтересованост за текущо поддържане от страна на наемателите; -Недостиг на общински жилища, съобразно картотекирането.
Възможности	***Заплахи***
-Неизползваната част от общежитието, може да се реконструира в маломерни общински жилища със социални функции.	-Няма изградена концепция за настаняване на безимотни, социално слаби, безработни граждани.

Политики и задачи

№	Наименование
1	Актуализация на наемните цени при отчитане ръстовете на минималната работна заплата.
2	При проявен интерес от наемателите да се продават общинските жилища без търг или конкурс, при спазване нормативните условия.

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане с общински жилища следва да се определя съобразно предназначението на жилището.

- При жилища за настаняване под наем задължително се прилага схемата на настаняване на граждани с доказани жилищни нужди.
- При жилищата за продажба предпочитан подход следва да бъде публичен търг с явно наддаване.
- Във ведомствените жилища следва да се настаняват работещи специалисти от общински звена на бюджетна издръжка при спазване на следните изисквания:

-да няма собствено жилище в населеното място, където работи;

-специалността му да бъде квалифицирана като дефицитна за нуждите на администрацията;

-да бъде на безсрочен трудов договор;

-предоставяното жилище да отговаря на семейните потребности;

- В резервните жилища настаняването следва да се осъществява въз основа на протоколно решение на нарочна комисия по бедствия и аварии, назначена от кмета на общината при констатиране на събитието, за определен срок и при редуциран наем в размер на 30% от общинските наеми.

4. Земеделски земи.

Разглеждани по степен на използваемост земеделските имоти могат да се квалифицират като приходоизточник с неразкрити докрай резерви.

Към м. декември 2023 г. Община Павликени разполага със следния общински поземлен фонд:

ПРОЕКТ

Населени места	Ниви	Изоставени орни земи (дка)	Тр. насаждения и ов. градини (дка)	Лозя (дка)	Пасища с храсти (дка)	Ливади (дка)	Пасища, мери (дка)	Друг вид зем. земя (дка)	Гори и храсти в зем. земя (дка)	Гори/ Зал. тер./ Др. дърв. площ (дка)	Водни обекти					Общо (дка)
											Язовири (дка)	Рибарници (дка)	Блата (дка)	Дерета (дка)	Съоръжения /Водоеми (дка)	
с. Батак	375	2	0	1	15	29	1877	269	8	364	0	0	23	0	26	**2989**
с. Бутово	69	0	0	2	0	269	1625	110	288	455	0	0	0	0	0	**2818**
гр. Бяла черква	115	0	0	172	39	36	2167	187	8	191	0	0	0	0	0	**2915**
с. Вишовград	186	131	339	0	68	155	3264	558	46	513	0	0	0	0	7	**5267**
с. Върбовка	68	1	47	0	24	24	1531	41	160	404	0	5	22	42	21	**2390**
с. Г. Липница	346	79	7	0	0	87	2969	16	4	238	0	37	0	0	25	**3808**
с. Димча	303	0	4	14	9	0	1235	118	0	0	0	0	0	0	0	**1683**
с. Д. Липница	156	44	57	2	58	113	1953	344	3	293	0	131	0	0	0	**3154**
с. Дъскот	78	0	0	3	10	32	1652	1126	99	153	43	27	23	72	17	**3335**
с. Караисен	101	38	0	1	8	189	4669	354	217		0	0	0	0	0	**5577**
с. Лесичери	617	0	35	49	181	0	2890	769	0	728	0	29	0	0	3	**5301**
с. Михалци	206	0	142	1	314	87	1835	331	194	401	0	0	0	0	10	**3521**
с. Мусина	268	150	14	0	182	13	1444	34	0	944	0	0	0	0	0	**3049**
с. Недан	285	101	3	0	0	446	3176	17	132	268	0	9	71	0	0	**4508**
гр. Павликени	133	0	11	0	113	153	1127	134	0	214	0	130	15	10	1	**2041**
с. Паскалевец	280	0	0	0	173	0	1505	2	172	217	33	19	0	18	5	**2424**
с. Патреш	481	11	7	5	0	37	1136	324	44	82	0	0	13	0	0	**2140**
с. Росица	42	6	0	18	0	39	689	0	0	26	0	16	0	0	0	**836**
с. Сломер	322	53	0	0	0	194	2162	1072	13	260	0	22	0	0	0	**4098**
с. Стамболово	530	0	0	0	0	0	1274	499	64	101	0	3	0	0	0	**2471**
Общо:	**4961**	**616**	**666**	**268**	**1194**	**1903**	**40180**	**6305**	**1452**	**5852**	**76**	**428**	**167**	**142**	**115**	**64325**

ПРОЕКТ

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

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт,
- реализация на важни обществени мероприятия и инвестиционни проекти (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Анализът на общинските земеделски земи показва следното:

Силни страни	***Слаби страни***
-Наличие на значителен обем общински поземлен фонд; -Преобладаващият обем земеделски земи са с високо почвено плодородие; -Повишено търсене на общински земи след Влизането на България в ЕС; -Наличие на достатъчнен обем земеделски земи за оземляване на малоимотни и безимотни граждани.	-недостатъчен потенциал за управление и контрол; -голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост; -законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи; -необходимост от рекултивация на някой имоти; -наличие необработваеми ниви -тромава процедура по комасация.
Възможности	***Заплахи***
-Постепенно комасиране на общинския поземлен фонд; -Подобряване използваемостта чрез дългосрочни договори (аренда) -Възможност за промяна в начина на трайно ползване на определени земи с оглед постигане на по-добри доходи. -Увеличаване обема на трайните насаждения.	-Обезлюдяването на някой селища води до липса на интерес към общинските земи и практическото им изоставяне; -Усложнените процедури по управлението на водите води до изоставяне на водните обекти, компрометиране на съоръженията и създаване на потенциални заплахи.

Политики и задачи

№	Наименование
1	Идентификация на собствеността и преглед на състоянието на земеделските земи и водоеми.
2	Поетапно комасиране на общинските земи: *Първи етап* – преглед на общински земи с общи граници и окрупняване по установения ред. *Втори етап* – комасация чрез замени.
3	Промяна предназначението на поземлените имоти с инвестиционен потенциал
4	Разработка на проекти за рекултивация на земи, подходящи за финансиране по програмите на ЕС
5	Определяне терени за арендуване с приоритетно залагане на трайни насаждения

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане със земеделски имоти - общинска собственост следва да се определя съобразно предназначението и влиянието на имота върху общинската икономика и функциите на общината.

- Предпочитан подход при отдаване под наем до 5 години е провеждане на публичен търг с тайно наддаване.
- При предоставяне на земеделски имоти за по-продължителен срок или под аренда следва да се предвиди процедура на публично оповестен конкурс, с оглед възможността за поставяне на условия за опазване на околната среда, провеждане на действия по обезопасяване на имота, влагане на инвестиции за рекултивация (ремонти при водните обекти) и др.
- Конкурсната форма следва да се прилага и при продажба на земеделски имоти.

Проект

5. Гори и земи в горски фонд.

Естественото местоположение на Община Павликени я прави сравнително бедна на горски насаждения. Окрупняването на полските масиви е довело до постепенното унищожаване на малките горички. Липсата на горски масиви оказва негативно влияние върху земеделските земи. Засилват се ерозийните процеси, намалява почвената влага и др.

Одобрен е Горскостопански план за горските територии на Община Павликени за периода 2013 – 2023 г. Предстои одобряване на нов план за периода 2024 – 2034 г. Община Павликени е реализирала два проекта по мярка 223 – „Първоначално залесяване на неземеделски земи“, в резултат на което са залесени 688,180 дка в 8 населени места от общината – гр. Павликени, с. Патреш, с. Караисен, с. Батак, с. Бутово, с. Долна Липница, с. Лесичери и с. Върбовка.

Наименование	**Батак**	**Бутово**	**Бяла черква**	**Вишовград**	**Върбовка**	**Г.Липница**	**Д.Липница**	**Караисен**	**Лесичери**	**Михалци**	**Мусина**	**Павликени**	**Стамболово**	**Общо:**
Залесена територия	363	400		64	322				57		68		56	**1295**
Гора в земеделски земи				26	62	3	111	28		148	64	10		**452**
Широколистна гора			90	17		2					90			**199**
Дървопроизводителни площи									2	70		9		**81**
Недървопр. горски площи											134			**134**
Общо:	**363**	**400**	**90**	**107**	**384**	**5**	**111**	**28**	**59**	**218**	**356**	**19**	**56**	**2161**

Анализът на общинските гори показва следното:

Силни страни	***Слаби страни***
-Територията на общината, почвените дадености и природо – климатичните условия са благоприятни за развитие на широколистни гори.	-Неовладян процес по вандалското изсичане на горските масиви.
Възможности	***Заплахи***
-Възможност за увеличаване приходите от горския фонд.	-Обезлесяването на територията на общината ще доведе до трайни неблагоприятни последици за екологичното равновесие.

Политики и задачи

№	Наименование
1	Предприемане на действия по опазване на наличния горски фонд от безконтролна сеч.

Конкретни подходи

Практически ограниченият обем от общински гори предполага действията на общината да са в насока опазване на съществуващият горски фонд.

VI. Ресурси за прилагане на стратегията.

- ***Организационни*** – изискващи определени промени в организационната структура или просто подобряване на комуникационните умения
- ***Технически*** – изискващи определени програмни продукти или техника.
- ***Финансови*** – изискващи определени средства.

проект

VII. Заключение.

Стратегията за управление на общинската собственост може да бъде значим и ефективен инструмент за управление само при ползотворен обмен на идеи и адекватни действия между всички заинтересовани страни по време разработването и реализацията й.

Независимо от активността на администрацията в различните й звена, изпълнението на стратегията и разработваните въз основа на нея годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, за всяка година от мандата на управление зависи най-вече от инвестиционния интерес на физическите и юридически лица.

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 изменение в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието си и възможностите на общината.

Настоящата стратегия е приета с Решение № ……. от Протокол № ……./……12.2023 г. на Общински съвет – Павликени.

проект