



## СТРАТЕГИЯ

### ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

ЗА ПЕРИОДА 2019 - 2023 г.

#### I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Банско за периода 2019-2023 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл. 4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Банско. По своята същност, стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. С нея за срока на мандата се определя политиката за управление и развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината за периода 2019-2023 г.

Стратегията съдържа:

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

Стратегията за управление на общинската собственост обхваща целия обем недвижима общинска собственост, както публична, така и частна общинска собственост.

Предмет на стратегията е определянето на цели и приоритети, осигуряващи подобряване на процеса на вземане на решения, публичност на дейността и създаване условия за повишаване на ефективността на управлението на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем.

Основните цели на управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Банско за периода 2019-2023 г. пряко подчинени на визията на общината като водещ национален и международен туристически център.

#### II. НОРМАТИВНА ОСНОВА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Конституцията на Република България от 1991 година възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обяви за юридически лица и им предостави правото да притежават своя собственост, да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.

Приетите в последствие промени в Закона за собствеността и Закона за местното самоуправление и местната администрация очертаха кръг от имоти, които следваше по силата на тези текстове да преминават в собственост на общините.

Законът за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г., регламентира режима на имотите общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях. Приемането на Закон за държавната собственост и Закон за общинската собственост имаше за задача окончателно да раздели двете равнопоставени по българската конституция собственост - държавна и общинска. Но поради отсъствието на ясни и безспорни критерии за разграничаване на двата вида собственост, прилагането им се натъкна на неочаквани трудности. Наложиха се практиката общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, чрез дългите и тромави процедури на така нареченото деактуване, които забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост. Извършените през 1999 г. промени в Закона за общинската собственост, бе положителен опит да се поправят голяма част от пропуските и слабостите на закона от редакцията му от 1996 г., но въпреки това процесът на отделяне и формиране на общинската собственост продължава и до днес.

Нормативни актове, регламентиращи правото на държавата и на общината на собственост и управлението на двата вида собственост - държавна и общинска са:

- Конституцията на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местна администрация;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти;
- Закон за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по реда на ЗС, ЗТСУ, ЗБНМ, ЗПИНМ и др.;
- Закон за концесиите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за горите;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за енергетиката;
- Закон за енергийната ефективност;
- Закон за народните читалища;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за паметници на културата и музеите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за енергията от възобновяеми източници;
- Закон за наследството и др.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са подробно регламентирани в приетите от общинския съвет наредби и други актове на общинския съвет, като същите са издадени в изпълнение на съответните законови разпоредби, имащи отношение към режима на общинската собственост. 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.

Общинската собственост е един от основните фактори за утвърждаването и функционирането на местното самоуправление. Тя е в основата за задоволяването на

обществените потребности на населението на територията на общината - инфраструктура /пътища, водоснабдяване, канализация и др./

По силата на ЗОС, общинска собственост са:

- ✓ имотите и вещите, определени със закон;
- ✓ имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
- ✓ имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
- ✓ имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
- ✓ имотите и вещите, придобити от общината
- ✓ имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
- ✓ имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
- ✓ имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

От своя страна общинската собственост е публична и частна.

Публична общинска собственост са:

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

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

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

Общината се разпорежда с имоти и вещи - частна общинска собственост, чрез продажба, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или 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 временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост.

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.

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.

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

#### **1. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост**

Основните принципи, които следва Община Банско при придобиване, управление и разпореждане с имоти общинска собственост са:

- Законосъобразност и целесъобразност във всички действия по вземане на решения, при съблюдаване на максимална ефективност на взетите решения;
- Приоритет на обществения интерес;
- Публичност и прозрачност при придобиването, управлението и разпореждането с общински имоти;
- Състезателност при разпореждането, свободна, честна конкуренция и равнопоставеност при осъществяване на разпоредителните сделки и сделките по управление.

#### **2. Основни цели на стратегията**

- Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост, ефективно използване на наличните ресурси - застроени и незастроени поземлени имоти, общински поземлен и горски фонд, за получаване на максимални собствени приходи и привличане на инвестиции, на чиято основа да се постигне устойчиво социално - икономическо развитие на общината;
- Подобряване на ефективността при използване на ресурсите - имоти и вещи общинска собственост, което да доведе до увеличаване на собствените приходи от стопанисването на общинската собственост и избор на най-подходящия способ при осъществяване на дадена сделка;
- Активно използване възможността за финансиране на общинската собственост, посредством реализацията на проекти със средства от европейските фондове и програми;
- Запазване и увеличаване на имотите и вещите, общинска собственост, подобряване на състоянието им, благоустрояване, модернизация и реконструкция;
- Пълна прозрачност в действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост - осигуряване на прозрачност на всички сделки и процедури;
- Постигане на по - висока степен на задоволяване на обществените нужди и интереси, свързани с общинската собственост; отговорно отношение към проблемите на общината и диалог с гражданите; зачитане на морала, етиката и обществените очаквания; обществена подкрепа и партньорство с гражданите, с бизнеса, с неправителствените организации, на между общинско и между регионалното сътрудничество;
- Обективност, ефективност и компетентност на общинска администрация, подобряване качеството и усъвършенстване на административното обслужване.

#### **3. Основни приоритети на стратегията**

- Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост, активни действия за придобиване на нови имоти с местно значение от държавата;
- Привличане на финансови средства по европейски програми, необходими за модернизация и изграждане на нови обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности, спорта и екологията;
- Подобряване на състоянието, благоустрояване, модернизация на общинските обектите и инфраструктурата, особено пътищата, улиците в населените места, водопроводната и канализационна мрежи, и екологичната обстановка;

- Ефективност при управлението - приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост, включително и за имотите, които общината иска да придобие в собственост;

- Цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове, разработване на програма за тяхното изработване и осигуряване на необходимия финансов ресурс за това.

#### **IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ**

Съгласно Главните регистри на общинската собственост - публична и частна, в Община Банско към 31.12.2019 г. има съставени 2607 акта за общинска собственост.

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

През изминалите години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдел „Общинска собственост, земеделие и гори”. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

##### **1. НЕЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ**

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.

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 разширение на предприятия. 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, 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 поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи планове за регулация. Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

##### **Рискове и слаби страни**

- не е приключил процеса на идентификация и актуване на общински имоти;

##### **Плюсове и възможности**

- оптимизиране процеса на управление;

- максимално развитие потенциала на всеки имот, търсене на инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;

- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **Политики и задачи свързани с постигането на горепосочените цели:**

- да се ускори процесът на идентификация и актуване на общинските терени;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- разработване на подробни устройствени планове за незастроените имоти;
- проучване на инвеститорските интереси към незастроените имоти;
- продажба чрез търг или конкурс на незастроени имоти при осигуряване на максимални приходи.

## **2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Имотите публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение в голямата си част са предоставени или предстои да се предоставят 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.

Имотите, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на ЮЛ на бюджетна издръжка, се отдават под наем чрез публичен търг или конкурс. При отдаването под наем на имоти общинската собственост се постига ефект в две насоки: общинските имоти се стопанисват и се поддържат в добро експлоатационно състояние и в общинския бюджет постъпват редовни приходи. Намалява интересът към наемане на сгради, части от сгради и помещения на територията на кметствата.

Освен икономическата криза, причина за липсата на интерес към част от обектите е лошото им състояние, някои от тях се нуждаят от ремонт и укрепване, смяна на дограми и инсталации, боядисване и други. Важен е въпроса за сградите на закритите учебни заведения, здравни служби и др. по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, обект са на кражби и вандализма. Училищните сгради и детски градини са с големи прилежащи терени, и в повечето случаи са разположени в централната част на селата. Възможно е да се инициира процедура по изменение на ПУП с цел разделяне и преотреждане на терените, и промяна предназначението на сградите, което ще разшири кръга от дейности, за които могат да се предоставят. Целесъобразността от дългосрочно отдаване под наем, учредяване право на ползване или на продажба е необходимо да се преценява конкретно за всеки един имот.

Към 31.12.2019 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти - частна общинска собственост са 39, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 2.

**Таблица № 2**

<b>№ по ред</b>	<b>Предназначение</b>	<b>Брой договори</b>
1	2	3
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	20
2.	Клубни   Политически партии	1

3.	помещения	Неправителствени организации	-
4.	Лекари, зъболекари, лаборатории		18
<b>Общо:</b>			<b>39</b>

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

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.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Нецелесъобразна на този етап е продажбата на тези имоти. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. В перспектива може да възникне необходимост от учебни заведения, която при извършено разпореждане със сега съществуващите имоти, да не може да бъде удовлетворена.

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;
- ниска енергийна ефективност на сградния фонд, необходимост от подобряване на енергийната ефективност на сградите;
- наличие на имоти - общинска собственост в съсобственост с имоти на физически и юридически лица, като част са в многоетажни сгради;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем.

### **Плюсове и възможности**

- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, или изкупуване частта на съсобствениците;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- широка публичност и прозрачност при разпоредителните сделки.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия**

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете 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.

## **3. СГРАДЕН ФОНД НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ И УЧИЛИЩА.**

Имотите - публична общинска собствеността, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки, спортни и 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. Община Банско разполага със следния сграден фонд за нуждите на общинска администрация в общинския център и кметствата и за нуждите на детски градини и училища разпределен по населени места както следва:

**Таблица № 3**

Населено място	Административни сгради	Детски градини	Училища
гр. Банско	1	5	5
гр. Добринище	1	1	1
с. Места	1	1	1
с. Филипово	1	-	-
с. Гостун	1	-	-
с. Кремен	1	-	-
с. Обидим	1	-	-
с. Осеново	1	-	-
<b>Общо:</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

Имотите - публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Те могат да се обременяват с ограничени вещи права само в случаите определени със закон.

Свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем, след решение на Общински съвет - Банско и проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, в случай, че не пречат на основното предназначение на имота.

Това дава възможност да се получат приходи от неизползваеми части от публичната общинска собственост.

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;
- недостиг на сгради за обществено - обслужващи и административни дейности;
- проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения.

#### **Плюсове и възможности**

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

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### **Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия**

- осъществяване на специална общинска политика в областта на образованието, здравеопазването и културата;



- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- осъществяване на предоставяне на терени срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване.

### **3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Към края на 2019 г. жилищният фонд на Община Банско се състои от 11 апартамента, от които 8 са в гр. Банско и 3 в с. Места, общ. Банско.

В общинските жилища към момента са настанени общо 9 семейства.

Жилищният фонд в гр. Банско е разположен в две отделни жилищни сгради, една от които е санирана и топлофицирана по Национална програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради.

Сградата в с. Места е стара, амортизирана и физическото ѝ състояние към момента не е добро и 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. Проблем създава и факта, че основна част от общинските жилища са разположени в сгради със смесена собственост - частна и общинска, преобладаващ съществен дял на частната собственост.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **Рискове и слаби страни**

- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- значителна част от общинския жилищен фонд е остарял;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;
- продължаващи наемни правоотношения и с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване.

#### **Плюсове и възможности**

- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално-приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар;
- продажба на общинските жилища чрез публични търгове.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### **Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия**

- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;
- продажба на стари и амортизирани общински жилища;

## 5. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници, земите стават общинска собственост и за същите е започнала процедура по съставяне на актове за общинска собственост.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища,
- мери,
- пътища,
- други площи.

Земеделската земя - общинска собственост, за която има издадени АОС има следната структура, посочена в Таблица № 4:

Таблица № 4

ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ							
под 3 дка		от 3 до 10 дка		над 10 дка		Общо	
бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка
853	1 115.502	365	1 928.768	397	17 443.632	1615	17 475.147

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Банско не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в кадастралните регистри и регистрите на Общинската служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние.

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

Понастоящем земеделските земи се отдават под наем за срок от една година. Бъдещата политика на общината е в посока дългосрочно отдаване под наем или аренда на земеделски земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители и ще доведе до поддържането им в добро екологично и земеделско състояние.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- малки 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 нови имоти;
- 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 подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, 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 привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд.

## **6. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД**

Следва да се отчете необходимостта от идентификация и актуване на горите и земите от горският фонд със статут на общински имоти, с цел установяване и формиране на общински горски фонд. Горното е необходимо като предпоставка за ангажирането на административния потенциал на общинската администрация в съответствие с новите ангажименти като собственик и оптимизирането на процеса на управление на тази специфична категория имоти, включително и посредством привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

За управлението на горските територии общинска собственост, в състава на общинската администрация се създава структурно звено по смисъла на чл.181, ал.1, т.1, „а” от Закона за горите - структурно звено в администрацията на Община Банско. Структурното звено в ОБА осъществява управлението, организацията, опазването, координацията и контрола в горските територии общинска собственост, както и в такива, предоставени на общината за управление.

Общата площ на земеделските земи, които са придобили характеристика на гори, собственост на община Банско е 1078,7 ха, от които залесена 1074,6 ха и незалесена 4,1 ха (0,2 ха сечище и 3,9 ха нелесопригодни площи).

Разпределението по земища в хектари е представено в Таблица № 5:

**Таблица № 5**

<b>№</b>	<b>Землище</b>	<b>Площ, ха</b>
1.	гр. Банско	60,3
2.	гр. Добринище	317,4
3.	с. Кремен	368,6
4.	с. Обидим	190,2
5.	с. Гостун	73,6
6.	с. Осеново	58,0
7.	с. Филипово	10,6
<b>ОБЩО:</b>		<b>1078,7</b>

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 оптимизиране процеса на управление;
- възможност за получаване на приходи от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи и земи, възстановени от бедствия и пожари;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Всички горскостопански мероприятия, които ще се извършват в общинските горски територии, включително и обемите на ползване на дървесина ще се осъществяват съгласно изработения и утвърден Горскостопански план и с приетия от Общински съвет Годишен план за ползване, съгласно чл. 7 от Наредбата за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии - държавна и общинска собственост и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти за всяка календарна година.

## **V. 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 Банско на следните видове имоти:

### **1. Жилищни имоти - социални жилища**

- за реализиране на социалната политика на Община Банско за настаняване на нуждаещи се жители.

### **2. Изграждане на „Медицински център Банско“.**

- приоритетно за бъдещото развитие и утвърждаване на Община Банско като туристически център, както и за осигуряване на възможност за съвременна медицинска помощ и здравни услуги на жителите на общината е **изграждането на „Медицински център Банско“.**

### **3. Изграждане на приют за кучета**

- с цел овладяване на популацията на бездомните кучета.

### **4. Изграждане на пречиствателни станции в гр. Добринище и с. Филипово**

- с цел подобряване на околната среда и екологичното равновесие между отделните екосистеми, чрез ефективно управление и използване на отпадъчните води.

### **5. Други според спецификата на съответната община.**

Общината ще придобие новите имоти чрез:

- ново строителство;
- отстъпване на право на строеж върху терени общинска собственост срещу обезщетение с части от новопостроената сграда;
- закупуване;
- безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;

- други способи позволени от закона.

## VI. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2019-2023 г. Тя се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя 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.

Настоящата стратегия е приета с Решение № ..... по протокол № ..... г. на Общински съвет - гр. Банско.

2770 гр.Банско  
пл. "Никола Вапцаров" №1  
тел.: 0749/ 88611, факс: 0749/ 88633  
[obabansko@bansko.bg](mailto:obabansko@bansko.bg) , [www.bansko.bg](http://www.bansko.bg),



1 N.Vaptsarov Sqr.  
2770 Bansko  
phone: 0749/ 88611, fax: 0749 / 88633  
[obabansko@bansko.bg](mailto:obabansko@bansko.bg) , [www.bansko.bg](http://www.bansko.bg)