



**СТРАТЕГИЈА**  
**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОПШТИНСКАТА**  
**СОБСТВЕНОСТ В ОПШТИНА КОСТЕНЕЦ**  
**2016 - 2019 ГОДИНА**



## **Въведение**

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

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Костенец е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинска собственост и обхваща периода на мандат 2015-2019 година, като продължава политиката, заложената в предходната стратегия.

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация.

В стратегията са изведени основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Предначертаните предварително цели, принципи 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 предизвика по-широк интерес и съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

Стратегията е основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните периоди, за формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

## **I. Основни цели, приоритети за постигане на целите и принципи за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост**

Целите и приоритетите залегнали в настоящата стратегия се основават изцяло на принципа стоящ в основата на Закона за общинска собственост, *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 да предоставени.*

### **1. Основни цели**

#### **1.1. Пълно идентифициране на обема на общинска собственост**

1.2. анализиране на състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното придобиване, управление и разпореждане, както и да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши в това отношение.

1.3. Опазване и подобряване на екологичната среда

1.4. Пълно идентифициране на обема общинска собственост

1.5. Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственост.

1.6. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

1.7. Очертаване на последващи действия за успешно реализиране на стратегията в бъдеще чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

Осигуряването и постигането на целите гарантират поддържането на общинската собственост в оптимален обем, структура и при оптимално управление и устойчивост на развитието на общината като цяло.

## **2. Приоритети за постигане на целите:**

Приоритетите са установени в съответствие с приоритетите на Общинския план за развитие и Областната стратегия за развитие.

## **3. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост.**

### **3.1. Законосъобразност**

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона. Не допускане на конфликт на интереси.

### **3.2. Приоритетност на обществения интерес**

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

### **3.3. Целесъобразност**

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

### **3.4. Публичност**

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

### **3.5. Състезателност.**

Управлението и Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС, като изключенията са указани със закон или определени в Наредба за общинската собственост.

### **3.6. Плановост**

Управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост се извършва въз основа на Стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата и годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Костенец, приемани от Общински съвет – Костенец. Годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Костенец се изготвя въз основа на заявления за конкретна инвестиция, предложения от кметовете на населени места и др. Програмата се приема до приемането на бюджета на общината за съответната година и може да се актуализира през годината.

### **3.7. Отчетност**

Отдел „Общинска собственост” към Общинска администрация – Костенец своевременно предоставя към Дирекция „ФСД” информация за придобитите имоти – общинска собственост за завеждането им в счетоводните регистри, както и информация на всички заинтересовани лица за състоянието на общинската собственост чрез поддържането на актуални публични регистри. Ежегодно се изготвя отчет за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление, който се представя пред Общински съвет - Костенец

## **II. Обем, предназначение и общо състояние на общинските имоти**

Структурата на общинската собственост е ясно разграничена в Закона за общинска собственост.

Общинска собственост са:

- имотите и вещите, определени със закон;
- имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;

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

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

### **Общинската собственост е публична и частна.**

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

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

#### Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори, пасища и мери.

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

#### Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи.

Броят на имотите, за които се съставят актове за публична и частна общинска собственост постоянно се променя, поради различни причини –

промени в подробни устройствени планове, сделки по разпореждане и придобиване на имоти, деактуване на имоти – държавна собственост. Активно се работи по съставяне на актове за земеделски имоти по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, предоставени в собственост на общината с Протоколно решение № 1/30.07.2009г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие” и които са част от общинския поземлен фонд по силата на закон.

Съгласно главните регистри за имотите общинска собственост – публична и частна, в Община Костенец към 31.12.2015г. има съставени и утвърдени 5367 акта, от които за недвижими имоти, частна общинска собственост – 3818 бр., за публична – 1549 бр.

Имотите, за които има съставени актове за общинска собственост са различни по площ, има и идеални части от имоти, урегулирани поземлени имоти за комплексно обществено обслужване и жилищно строителство и поземлени имоти в регулация, земеделски земи и гори. За улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост съгласно чл. 56, ал. 2 от ЗОС.

Отписани след извършване на разпоредителни сделки са 246 акта.

Имотите в регулация – общинска собственост са описани по видове в приложение № 1

✓ **Застроени нежилищни имоти и общински жилища**

Сградния фонд, без жилищата, представлява едва 13% от общия брой недвижими имоти, собственост на общината. Състоянието на сградите е незадоволително. За сградите липсват строителни книжа, което затруднява експлоатацията им.

Жилищата заемат 1% от общия брой недвижими имоти общинска собственост и са недостатъчни за задоволяване нуждите на нуждаещите се от жилища граждани. Общинският жилищен фонд е твърде ограничен. Община Костенец разполага с ½ идеални части от къща и 1 резервен апартамент. През последните 20 години в Община Костенец не са строени нови жилища. Жилищният фонд е стар и амортизиран. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са напълно недостатъчни за поддръжка на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата необходима за ремонти и поддръжка.

✓ **Незастроени имоти**

Незастроените имоти общинска собственост са предимно с жилищно, търговско, обществено предназначение, трафопостове и озеленяване.

Преобладаващият брой имоти са с площ 500 кв.м до 1000 кв.м. Голяма част от незастроените имоти са с отстъпено право на строеж.

✓ **Земеделски земи, гори и водоеми**

След влизане в сила на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ на Община Костенец са възстановени 1320.106дка земеделски земи, 92 664.648 дка - гори и 25 бр. водоеми.

С Решение на Общински съвет-Костенец земите от Общински поземлен фонд са предоставени за обезщетяване на гражданите, чийто земи не могат да бъдат възстановени. След, изготвянето на плановете за обезщетяване от Общинска служба Земеделие и гори в собственост на общината са останали земеделски земи с обща площ 408,062 дка, в това число ниви, мери, пасища, ливади.

С протоколно решение № 1/30.07.2009г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие” е предадена в собственост земеделската земя останала след възстановяване правата на собствениците.

Към настоящият момент община Костенец разполага със 27747,929дка земеделска земя. От нея 34% са имоти с площ от 1,000 до 2,000 дка. *Собствеността на общината върху гори и земеделски земи по землища е описана в приложение №2 и приложение № 3. Разпределението на земеделските земи по площи е отразено в приложение № 4. Разпределението на водоемите по землища е описано в приложение №5.*

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Костенец и след предоставянето на имотите по чл. 19 от ЗСПЗЗ не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба „Земеделие”, съответства на действителното фактическо състояние.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Костенец не е предприемала действия за цялостно трасиране на всички земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена варира между 50 лв. и 80 лв. според конфигурацията на имота. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

По решение на Общински съвет-Костенец горите и земите от горския фонд са обявени за публична общинска собственост и са предоставени за управление на Общинско предприятие „Гори и земи от горския фонд”

**III. Придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост**

Придобиването, управлението и разпореждане с имуществото-собственост на Община Костенец се извършва под общото ръководство и контрол на Общинския съвет в интерес на населението на общината в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост и

приетите въз основа на него подзаконовите актове- Наредба за общинската собственост, Наредба за базисните цени за отдаване под наем на имоти – общинска собственост, Наредба за стопанисване, управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд, Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, Наредба за условията и редът за упражняване правата на община Костенец върху общинската част от капитала на търговските дружества.

Изпълнение на функциите и задачите регламентирани в Закона за общинската собственост и подзаконовите нормативни актове, приети от Общински съвет-Костенец се изпълняват в рамките на Общинска администрация от Дирекция „ТСУ”, отдел „Общинска собственост” и служба „ТСУ”.

В рамките на администрацията се осъществява взаимодействие с Дирекция „ФСД”, Дирекция „АПИО” и отдел „МДТ”.

Дейностите по управление и разпореждане с общинска собственост са свързани с действия и на институции, извън структурата на общинската администрация- Общинска служба „Земеделие”, Областния управител на Софийска област.

## **1. Управление на общинската собственост в Община Костенец**

Кметът на община Костенец организира, ръководи и контролира управлението на имотите – общинска собственост, предназначени за осъществяване функциите на общинската администрация, както и всички други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет. Имотите – публична общинска собственост, предназначена за осъществяване на функциите на кметствата се управлява от кмета на съответното населено място. В Закона за общинска собственост е предвидена възможност за предоставяне безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка или на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури.

В община Костенец голяма част от сградите – общинска собственост обслужват пряко дейността на местното самоуправление и местната администрация и се управляват пряко от кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници. Друга част са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, здравни, спортни и др. мероприятия и в голямата си част са предоставени за управление на организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности.



Основния способ за управление на свободните нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет е отдаването под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Наредба за общинската собственост.

Община Костенец разполага със свободни сгради, които не са необходими за нуждите на администрацията и които се предвижда да се отдават под наем с цел получаване на приходи и осъществяване на поддръжката им. Поддръжката на тези сгради се извършва единствено от страна на наемателите. По-голяма част от тях са концентрирани на Кооперативния пазар в град Костенец. Преобладаваща част от терените, които могат да бъдат отдавани под наем, са предназначени за разполагане на преместваеми търговски обекти, съгласно утвърдена от архитекта схема по реда на ЗУТ и са разположени основно в централните градски части в гр.Костенец, гр.Момин проход, с.Костенец и к.к. Вили Костенец.

В Наредба за общинската собственост е предвидена възможност за отдаване под наем на терени в междублоковите пространства за поставяне на преместваеми обекти за местодомуване на леки моторни превозни средства.

Управлението на земеделските земи – общинска собственост е регламентирано в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и правилника за неговото прилагане и Наредба за стопанисване, управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд в Община Костенец. Обработваемите площи се отдават под наем при наличие на проявен интерес за срок от 1 стопанска година. Отдаването под наем за срок до 10 години се осъществява след Решение на Общински съвет и провеждане на публичен търг или конкурс.

В чл. 37и от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи е регламентирано отдаването под наем на пасища, мери и ливади – общинска собственост. Пасищата, мерите и ливадите се отдават под наем на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни.

Ежегодно общинския съвет приема решение за предоставяне и актуализиране на ползването на мерите, пасищата и ливадите, което съдържа:

1. годишен план за паша;
2. съгласие за предоставяне на мерите, пасищата и ливадите за общо и за индивидуално ползване;
3. задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите, пасищата и ливадите.

В община Костенец към 31.12.2015г. са отдадени под наем 7922,904 дка, от които 3539,190 дка обработваеми земи за 1 стопанска година /2015-

2016/; 4489,486 дка пасища, мери и ливади за срок от 6 години и 945,832 дка обработваеми земи за срок от 5 години.

През изминалия стратегически период Община Костенец предприе действия за провеждане на процедури за предоставяне на концесия за услуга на 9 бр. язовири и водоеми. Сключени са два договора за концесия, Предстои сключването на още два договора. За предстоящия стратегически период ще продължи процедурата за предоставяне на концесия за услуга на останалите язовири – общинска собственост.

Приходите от управление на собствеността в община Костенец са относително постоянни. Това подчертава тенденцията към повишаване на приходите чрез оптимизиране на управлението ѝ.

## **2. Разпореждане с имоти общинска собственост в Община Костенец.**

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечават финансирането на част от общинските дейности. През изминалия стратегически период се наблюдава спад по отношение на приходите от разпореждане.

Разпореждането с общински имоти е уредено в закона за общинска собственост и Наредба за общинската собственост.

Основните способи за разпореждане са:

- Продажба на имоти или на идеални части от тях;
- Замяна;
- Дарение;
- Делба;
- Учредяване право на строеж, надстройкаване и пристрояване
- Учредяване на вещно право на ползване.
- По силата на закон.

През следващия стратегически период дейността по разпореждането ще продължи съобразно приетите годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Костенец.

За продажба ще бъдат предлагани свободните сгради, поради липса на алтернативни методи за ползването и управлението им. Свободните сгради, които не се експлоатират в момента са в лошо състояние. Поддръжката, ремонта и охраната на неизползваемите сгради – общинска собственост е сериозен проблем за общината, поради липсата на средства и неоправданост на влагането им в тези дейности. Сградите се рушат и съответно пазарната им цена намалява.

Предмет на разпоредителни сделки следва да са имоти, стопанисването на които е в тежест на общината, а получените средства да се инвестират с цел извличане на дългосрочна печалба.

През този стратегически период Община Костенец ще предприеме действия за насърчаване на собствениците на законно построени сгради върху отстъпено право на строеж за придобиване в собственост на земята, която е общинска собственост.

Земите по чл. 19 се предоставят от общинските съвети само при условията на § 27, ал. 2 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи:

1. установяване на границите на земеделските имоти, за които е издадено решение на общинската служба по земеделие за признаване на правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници;

2. изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост;

3. обезщетяване на собствениците, чиято собственост не може да бъде възстановена.

С тези земи не могат да бъдат извършвани други разпоредителни сделки.

### **3. Придобиване на общинска собственост. Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване**

Община Костенец придобива собственост съгласно разпоредбите на чл. 34, ал. 1,2 и 3 от Закона за общинската собственост и Глава втора на Наредба за общинската собственост. Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права върху имоти чрез:

- Покупка на имоти и ли части от тях;
- Обезщетение срещу учредено право на строеж върху имот – частна общинска собственост;
- Предоставяне на имоти на общината с акт на компетентен държавен орган;
- Принудително отчуждаване;
- Делба;
- По давност;

През този стратегически период Община Костенец има намерения да придобие сгради и съоръжения, чрез извършване на строителство в рамките на предвидените капиталови разходи на общината. Политиката на общината е да извърши строителство на спортен комплекс с басейн и хотелска част в имот – частна общинска собственост в гр. Момин проход и автогара в гр. Костенец.

Предстоящи намерения на Община Костенец за разглеждания стратегически период е учредяване право на строеж срещу придобиване право на собственост от общината върху части от новопостроените сгради

с обществено-обслужващо предназначение или с жилища, като обезщетение.

Друг способ за придобиването на собственост, е принудителното отчуждаване на имоти собственост на физически или юридически лица за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин. Предвидени за отчуждаване или за покупка са земеделски земи на частни лица, включени в разширяването на гробищен парк гр.Костенец и с.Костенец.

Общината може да придобие собственост на имоти, които по силата на закон са преминали в собственост на общините и за които все още има актове за държавна собственост, чрез отписване на имотите от актовете книги за държавна собственост. Интерес за община Костенец представляват имотите с отстъпено право на строеж за жилищно строителство, за които все още има съставени актове за държавна собственост. Необходимо е да бъдат изследвани и издирвани, като за тях се предприемат законовите действия по актуване за общинска собственост и отписване от актовете книги на държавни имоти.

Възможност със значителен потенциал по отношение на придобиването на собственост в полза на Община Костенец е по реда на чл. 54 от Закона за държавната собственост, на основание на който се прехвърля безвъзмездно собственост върху имоти – частна държавна собственост. Имотите, които представляват интерес за община Костенец, които към момента все още са с актове за държавна собственост и за които е подадено искане за безвъзмездно прехвърляне в собственост по реда на чл. 54 от Закона за държавната собственост, са в двора на Стара кибритена фабрика, минералната баня и плувния комплекс в курорт Вили Костенец, минералната баня в Момин проход и минералната баня в курорт Пчелински бани.

Община Костенец има намерения да учредява право на строеж срещу придобиване право на собственост от общината върху части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение.

#### **4.Силни и слаби страни свързани с управлението и разпореждането с общинската собственост в Община Костенец. Възможности и задачи за подобряване на управлението.**

Като слаби страни от управлението и разпореждането на общинската собственост на Община Костенец може да бъде изведено следното:

- Сградите – общинска собственост са строени в началото на ХХ век и през 70-те и 80-те години, нямат запазени строителни книжа, неотговарят на съвременните санитарно-хигиенни изисквания и са в лошо състояние;

- Нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- Недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- Неприключил процес на идентификация на общинските имоти;
- Необезпечени териториално-устройствени предпоставки;
- Риск от намаляване на общинската собственост в резултат на нецелесъобразни разпореждания;
- Влошени условия на пазара с недвижими имоти в следствие на световната финансова и икономическа криза;
- Прогресивно намаляваща собственост;
- Маломерни земеделски имоти, разпокъсани в различни землища;
- Неприключил процес по актуване на земите по чл.19 от ЗСПЗЗ;

Като силни страни от управлението и разпореждането на общинската собственост на Община Костенец може да бъде изведено следното:

- Оптимизиране процеса на управление;
- Подобряване състоянието на сградния фонд;
- Осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти.
- Значителен горски фонд;

Като възможности и задачи за подобряване на управлението на общинската собственост в община Костенец могат да се разглеждат следните аспекти:

- Да се обследват сградите и да се установи необходимостта от ремонт;
- Да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- Да се учредява право на строеж срещу придобиване право на собственост от общината върху части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение или жилища като обезщетение;
- Да се направят постъпки пред държавата за придобиване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината.
- Да се подготвят проекти за кандидатстване по програми за осигуряване на средства от еврофондове за подобряване състоянието на имотите.

- Да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността;
- Да се преобразуват от публична в частна общинска собственост имоти, престанали да имат предназначението на публична собственост;
- Предприемане на териториално-устройствени промени с цел привличане и задоволяване на инвеститорски интерес;
- Разработване на маркетингова стратегия за повишаване на инвеститорския интерес;
- Обособяване и оборудване на открити спортни площадки чрез осигуряване средства от евро – фондовете.
- Изграждане на нова и подобряване на състоянието на съществуващата пътна инфраструктура;
- Да продължи интензивния процес на основни ремонти, ново строителство, на рехабилитация и ремонт на редица обекти от инфраструктурата на Община Костенец.
- Използване на програмите на Европейския съюз за развитие на ловен туризъм, еко туризъм и т.н.
- Използване на програмите на Европейския съюз и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд;
- Увеличаване на горския фонд чрез залесяване на пустеещи земи-общинска собственост;
- Възстановяване на напоителната инфраструктура;
- Оптимизиране на страничните ползвания от горите.

**Стратегическа цел, приоритети и мерки за управление и развитие на общинската собственост на Община Костенец**

**1. Стратегическа цел:**

Създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и оптимално използване на наличните ресурси - недвижими имоти, горски фонд, общински поземлен фонд за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа рязко да се подобри социалната, техническата и екологична структура на община Костенец за постигане устойчиво социално - икономически растеж на общината, с темпове, изпреварващи средните за страната.

## **2. Приоритети:**

**Приоритет 1.** Съхраняване и реструктуриране на съществуващата общинска собственост, разглеждана като стратегически ресурс за развитието на общината.

**Приоритет 2.** Придобиване на общински имоти за удовлетворяване на обществените нужди.

**Приоритет 3.** Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

3.1. Разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост.

3.2. Извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес при отдаване под наем.

3.3. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем.

**Приоритет 4.** Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост. Създаване на необходимите регистри, изискващи се от ЗОС.

**Приоритет 6.** Последователно и неотложно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или замяна на общинска собственост.

6.1. Обявяване в официалния сайт на Община Костенец на свободните обекти, терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси;

6.2. създаване и поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост;

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Пълното идентифициране на обема на общинската собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия.

Оптимизация на действията при управлението на общинската собственост гарантира устойчивост на развитието на общината.

Разпореждане с общинско имущество, следва да е ръководено от задълбочен анализ за нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план, необходимите разходи от поддръжка и управление на ненужните имоти и проучване на възможностите за управлението им.

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Костенец за периода 2016 - 2019 г. 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 за периода на действието си. Стратегията е основа за приемането на годишна програма за управление и разпореждане с общинската собственост.

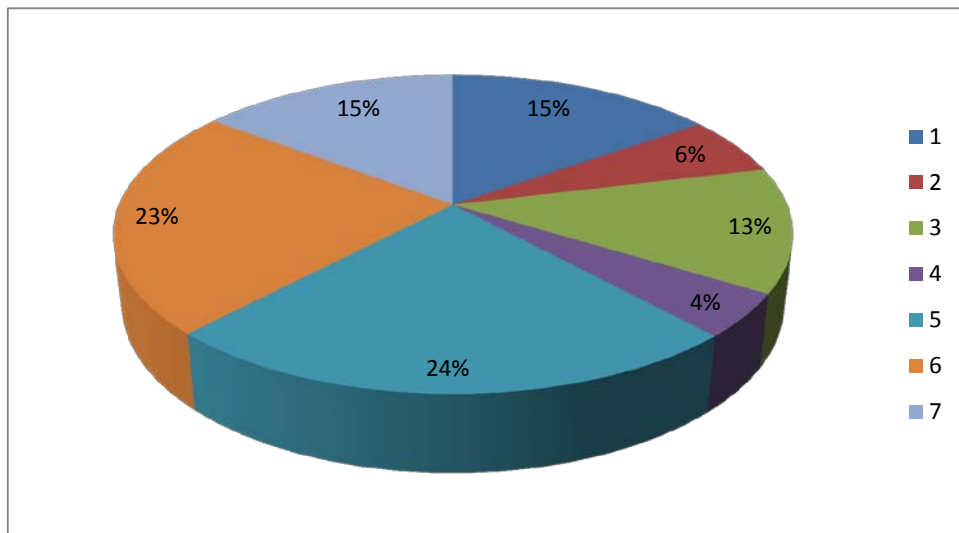
Настоящата стратегия е приета от Общински съвет –Костенец по предложение на кмета на Общината с Решение№.....



Приложение №2

Земеделски имоти - община Костенец

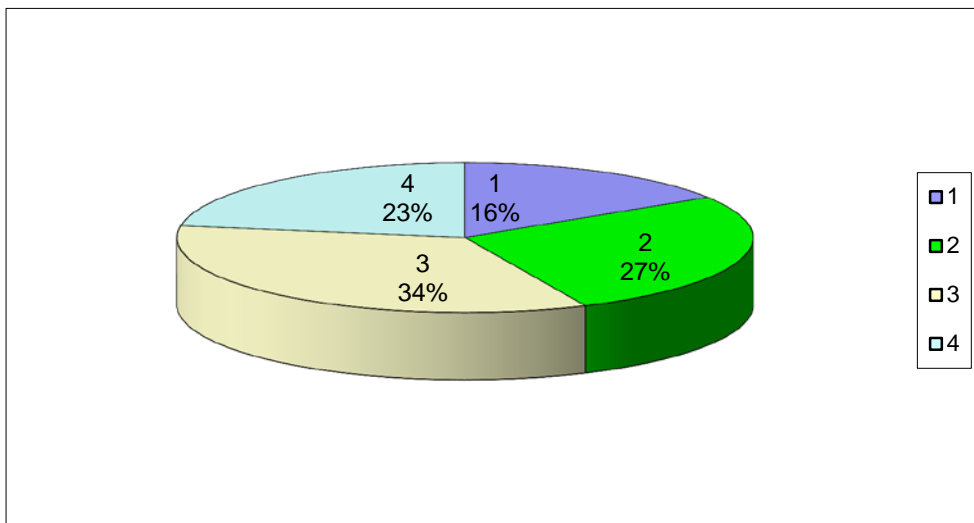
| №            | земище           | дка              |
|--------------|------------------|------------------|
| 1            | с.Костенец       | 4221.838         |
| 2            | с.Пчелин         | 1650.9           |
| 3            | с.Очуша          | 3504.237         |
| 4            | с.Подгорие       | 1220.029         |
| 5            | с.Горна Василица | 6622.595         |
| 6            | с.Долна Василица | 6453.71          |
| 7            | с.Голак          | 4074.618         |
| <b>Общо:</b> |                  | <b>27747.927</b> |



Приложение №2

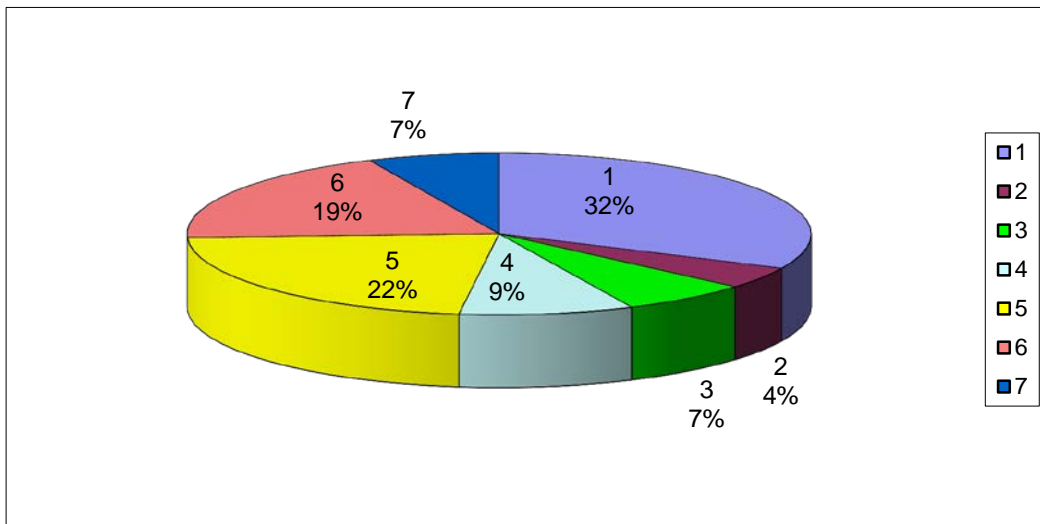
Разпределение на земеделските земи според площта

| № | площ на имотите                   | бр.  |
|---|-----------------------------------|------|
| 1 | имоти с площ над 10.000дка        | 632  |
| 2 | имоти с площ над 3.000дка         | 1076 |
| 3 | имоти с площ от 1.000 до 2.000дка | 1358 |
| 4 | имоти с площ под 1дка             | 891  |



Гори-общинска собственост

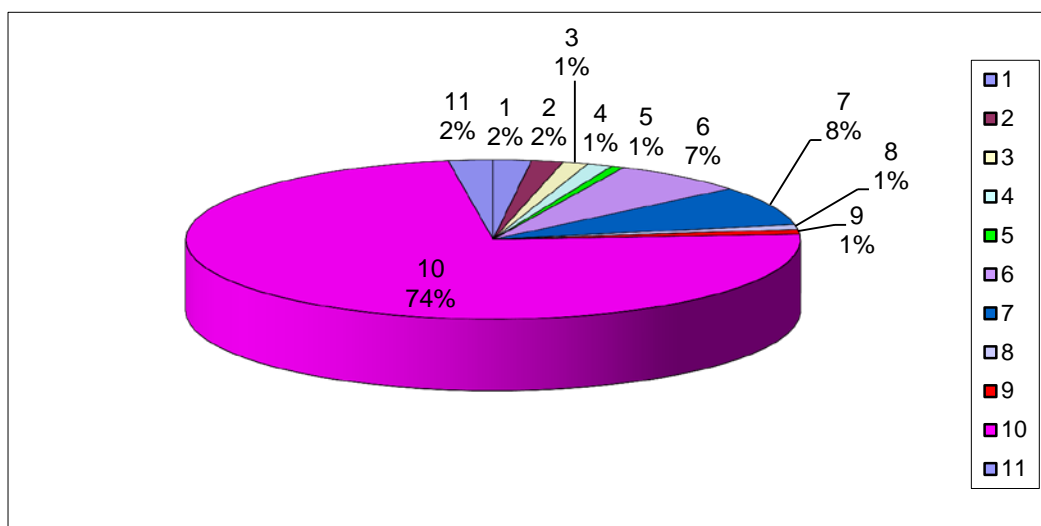
| №            | земище           | дка              |
|--------------|------------------|------------------|
| 1            | с.Костенец       | 29657.134        |
| 2            | с.Пчелин         | 4057.928         |
| 3            | с.Очуша          | 6161.411         |
| 4            | с.Подгорие       | 8355.911         |
| 5            | с.Горна Василица | 20595.545        |
| 6            | с.Долна Василица | 17512.568        |
| 7            | с.Голак          | 6324.071         |
| <b>Общо:</b> |                  | <b>92664.568</b> |



Приложение № 1

Общински имоти в регулация- видове

| №  | вид                                      | бр. |
|----|--|-----|
| 1  | Административни сгради                   | 6   |
| 2  | Читалища                                 | 5   |
| 3  | Училища                                  | 4   |
| 4  | ОДЗ                                      | 4   |
| 5  | Жилища                                   | 2   |
| 6  | Сгради с друго предназначение            | 21  |
| 7  | Паркове и озеленяване                    | 24  |
| 8  | Площади                                  | 3   |
| 9  | Стадиони и Терени за спортни функции     | 3   |
| 10 | Незастроени имоти с друго предназначение | 221 |
| 11 | Съоръжения и трафопостове                | 7   |



## В О Д О Е М И

| №  | земище           | местност        | дка    |
|----|------------------|-----------------|--------|
| 1  | С.КОСТЕНЕЦ       | НИШАНА          | 23.264 |
| 2  | С.КОСТЕНЕЦ       | НИШАНА          | 64.694 |
| 3  | С.КОСТЕНЕЦ       | ОРЕХЧЕТО        | 25.956 |
| 4  | С.КОСТЕНЕЦ       | КОЛЮНСКА ПОЛЯНА | 15.165 |
| 5  | С.КОСТЕНЕЦ       | СТУБЕЛА         | 21.787 |
| 6  | С.КОСТЕНЕЦ       | ЕЗЕРИЩЕ         | 10.959 |
| 7  | С.КОСТЕНЕЦ       | ЙОНЕВСКА ЧУЧУРА | 31.129 |
| 8  | С.КОСТЕНЕЦ       | РЪТИЦИТЕ        | 5.875  |
| 9  | С.КОСТЕНЕЦ       |                 | 2.726  |
| 10 | С.КОСТЕНЕЦ       | НИШАНА          | 6.195  |
|    |                  |                 |        |
| 1  | С.ДОЛНА ВАСИЛИЦА | ПОЛЕТО          | 19.409 |
| 2  | С.ДОЛНА ВАСИЛИЦА | ПОЛЕТО          | 2.993  |
| 3  | С.ДОЛНА ВАСИЛИЦА |                 | 67.548 |
|    |                  |                 |        |
| 1  | с.ПЧЕЛИН         |                 | 5.011  |
| 2  | с.ПЧЕЛИН         |                 | 12.534 |
| 3  | с.ПЧЕЛИН         | МАМУДИЦА        | 5.261  |
|    |                  |                 |        |
| 1  | С.ГОРНА ВАСИЛИЦА |                 | 11.926 |
| 2  | С.ГОРНА ВАСИЛИЦА |                 | 8.113  |
| 3  | С.ГОРНА ВАСИЛИЦА |                 | 26.103 |
| 4  | С.ГОРНА ВАСИЛИЦА |                 | 3.229  |
| 5  | С.ГОРНА ВАСИЛИЦА |                 | 25.002 |
| 6  | С.ГОРНА ВАСИЛИЦА |                 | 2.793  |
| 7  | С.ГОРНА ВАСИЛИЦА |                 | 15.804 |
| 8  | С.ГОРНА ВАСИЛИЦА |                 | 2.291  |
| 9  | С.ГОРНА ВАСИЛИЦА |                 | 8.730  |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|