ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ
2087 с. Челопеч, област Софийска, пл. "Освобождение" №1 тел.: 07185/25-50
факс: 35971069913 www.chelopech.org e-mail: Obshtina.Chelopech@chelopech.egov.bg

# СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ ЗА ПЕРИОДА 2020 – 2024г.

# СЪДЪРЖАНИЕ


**I. ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА**

**II. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ НА СТРАТЕГИЯТА**

1. Предмет на стратегията

2. Цели на Стратегията

3. Принципи и подход за управление на общинската собственост

4. Дефиниране на понятието „управление на общинската собственост“

**III. СЪСТОЯНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ**

1. Общ обем на собствеността

2. Стопанска дейност на община Челопеч

3. Нужди на община Челопеч от нови имоти и способите за тяхното придобиване

4. Силни и слаби страни на управлението на общинската собственост, възможности за подобрение

**IV. ВИЗИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ**

**V. СТРАТЕГИЧЕСКИ ЦЕЛИ**

1. Стратегическа цел 1: Изграждане на система за управление на общинската собственост в община Челопеч

2. Стратегическа цел 2: Подобряване на икономическите показатели от управлението на общинската собственост и посрещане на потребностите от подобряване качеството на публичните услуги

**VI. ОСИГУРЯВАНЕ НА ФИНАНСОВ РЕСУРС ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА СТРАТЕГИЯТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

# I. ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА

Законът за общинска собственост определя основния подход за управление на общинската собственост. Съгласно чл.11 от Закона за общинската собственост тя следва да се управлява в интерес на населението в общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин, като се използва съобразно предназначението си и за нуждите, за които е предоставена.

**Стратегията за управление на общинската собственост (СУОС)** е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 на Закона за общинска собственост.

Стратегията за управление и разпореждане с общинска собственост **обхваща целия обем недвижима общинска собственост**, включително публичната и частна общинска собственост. Предвид необходимостта от изготвяне на систематизиран преглед на състоянието на собствеността, вкл. имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площади, пазари и други обществени територии), предвиден в изготвените стратегически цели, в настоящата Стратегия не са разгледани детайлно дейностите по рехабилитация, поддръжка и развитие на тези имоти, като те са предвидени в Общински план за развитие на община Челопеч 2014 – 2020 г. и ще бъдат заложени в следващия Общински план за развитие.

Стратегията за управление на общинската собственост е мандатна. Времевият хоризонт на настоящата Стратегия за управление на общинската собственост на община Челопеч е четири годишен 2020 – 2024 г[1]., като не съвпада изцяло с периода на действие на стратегическите документи на общинско и по-високо ниво в системата на регионалното развитие.

При разработването на СУОС са отчетени нормативната и институционална среда за нейното прилагане, изпълнение, наблюдение и оценка.

# II. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ НА СТРАТЕГИЯТА

## Предмет на стратегията

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

[1] предвид изискванията на ЗУОС Годишните програми за управление на общинската собственост да бъдат изготвени преди приемането на общинския бюджет.

## Цели на Стратегията

Целите на Стратегията за управление на общинската собственост включват:

- осигуряване на ефективно управление на общинската собственост и повишаване на приходите от нейното използване;
- поддържане и подобряване на обема и състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;
- обвързване на обема, състоянието и възможностите за придобиване на общинска собственост с настоящите и бъдещи нужди на общината за устойчиво развитие и предоставяне на публични услуги;
- съществено намаляване на разходите за поддръжка на общинската собственост;
- определяне на нужните ресурси за ефективно управление на собствеността по отношение на финанси, капацитет – вътрешен и външен, структури и разпределение на функциите по управлението.
- повишаване на общинската собственост на община Челопеч, чрез различни начини на придобиване на имоти;

Управлението на общинската собственост е ключов елемент за постигане на най-добрата стойност на разполагаемите имоти. Задължение на местната власт е да осигури условия за постигане и запазване на най-добрата възможна стойност на собствеността. Това задължение оказва съществено влияние върху управлението, като местната власт трябва да:

- гарантира, че управлението осигурява продължаващо подобрение;
- балансира качеството и цената по отношение на придобиването и използването на собствеността;
- гарантира, че решенията във връзка с управлението на собствеността допринасят за устойчивото развитие.

## Принципи и подход за управление на общинската собственост

Съгласно нормативната рамка общинската собственост следва да се управлява в интерес на населението в общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

Общинската собственост следва да се използва съобразно предназначението си и за нуждите, за които е предоставена.

Основните принципи, които трябва да следва управлението на общинската собственост включват:

законосъобразност;

целесъобразност;

приоритетност на обществения интерес;

обвързаност на управлението на общинската собственост с елементите на планирането на развитието на общината;

публичност.

Местната власт следва да прилага подход на управление на общинската собственост, който да осигурява:

третиране на общинската собственост като общ ресурс;

интегриране на капиталовите и приходните бюджетни стратегии с планирането на управлението на общинската собственост;

осигуряване на подход за управление, обхващащ целият обем собственост, вкл. публичната общинска собственост и собствеността, включваща общинската техническа инфраструктура;

осигуряване на включването на заинтересованите страни в процес на управление;

осигуряване на ясно определени функции и отговорности по управлението на общинската собственост и обезпечаването на тяхното навременно изпълнение с човешки, финансови и материални ресурси;

осигуряване на необходимото обучение за персонала, изпълняващ функции по управление на общинската собственост;

разработване на набор от индикатори за изпълнение с цел идентифициране на собственост, управлявана по неефективен начин, подкрепящи взимането на решения и допринасящи за управлението на разполагаемата собственост;

постигане на ясна обща визия за бъдещето и начина, по който управлението на общинската собственост ще допринесе за нейното постигане.

Ползите от ефективното управление на общинската собственост включват:

осигуряване на предоставянето на публични услуги чрез подобряване на експлоатацията на обектите, използвани за тяхното предоставяне, вкл. чрез подобряване на условията за работа на персонала и условията за ползване от потребителите;

гарантиране, че сградите и съоръженията съответстват на изискванията за предоставяне на публични услуги сега и в бъдеще;

подобряване на устойчивостта чрез намаляване на енергийното потребление;

предоставяне на възможности за целево инвестиране;

предоставяне на ясни доказателства за експлоатационните качества на собствеността и поетапно постигане на заложените цели;

повишаване стойността на собствеността, вкл. чрез осигуряване на достъпност на сградите за хората, които ги използват по отношение на местоположение, планиране и предоставяни удобства;

повишаване приходите на общината чрез предоставяне права за управление на общинска собственост на инвеститори, които разкриват нови работни места и влагат ресурси за повишаване пазарната стойност на общинската собственост

## Дефиниране на понятието „управление на общинската собственост“

Съгласно ЗОС[2], имотите - общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Общинската собственост се използва съобразно предназначението й и за нуждите, за които е предоставена. Предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон.

За нуждите на СУОС под „управление на общинската собственост” е прието следното определение „У**правлението на общинска собственост е цялостен и структуриран подход за дългосрочно управление на собствеността като инструмент за ефикасно и ефективно предоставяне на публични услуги и блага**”[3]. В допълнение „управлението на недвижима собственост е систематичен процес на ценово ефективна

[2] Чл.11
[3] Strategy for Improving Asset Management Practice, AUSTROADS, 1997

поддръжка, доизграждане и експлоатация на физически обекти по време на целия им жизнен цикъл за постигане целите на организацията."[45]

## III. СЪСТОЯНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ

### Общ обем на собствеността

Общинската собственост в община Челопеч е разположена в село Челопеч и неговото землище.

Общинската собственост е публична и частна. Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:  имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;  имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение;  имоти и вещи, определени със закон;

**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, мери.

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

**Частна общинска собственост са:**

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

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез:  продажба,  замяна,  дарение,  делба,  възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права,  апортиране в капитала на търговски дружества,  по друг начин, определен в закон. Обектите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност. Възможна е промяна на правния режим

[4] Asset Management Primer, December 1999, U.S. Department of Transportation Federal Highway Administration Office of Asset Management
[5] Asset Management Planning for NSW Local Government, NSW Department of Local Government 2006

на общинската собственост, чрез преобразуването й от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно. Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост. Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване. За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост. Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

В край на 2019 г. общият брои на актовете за общинската собственост се състои от 832 броя: публична – 142бр. и частна общинска собственост – 690 бр., която включва сгради, земеделски земи, общински земи, както и незастроени парцели в регулация..

### Незастроени поземлени имоти

Незастроени имоти биха могли да се отдават под наем за поставяне на временни преместваеми съоръжение. От гледна точка на застрояване, малка част от тях биха представлявали инвестиционен потенциал.

Липсва интерес към терени за учредяване на право на строеж на гаражи в жилищните комплекси в кв. 53 по плана на село Челопеч

Мерки за устройствено отреждане на площадки за нови производства и маркетиране на площадки за привличане на инвеститори (извън регулацията на с. Челопеч) са включени в Програмата за изпълнение на ОПР на община Челопеч за периода 2014 – 2020 г. и ще бъдат включени в следващия Общински план за развитие.

### Сграден фонд за административно обслужване и предоставен за задоволяване на обществени нужди

#### *Общински сгради предоставени на държавни институции*

В общински имоти са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция за социално подпомагане и офис на Общинска служба по земеделие, като предоставянето на тези имоти е безвъзмездно в съответствие с нормативните изисквания.

***Сгради, предоставени за нуждите на общинската администрация и Общински съвет Челопеч***

За нуждите на общинската администрация се използват една сграда и партерно помещение в жилищен блок (заседателна зала), общинска собственост. Сградния фонд, ползван за нуждите на общинската администрация е нов. Сградният фонд предоставен за нуждите на държавните органи и ползваната сграда – стара община /находяща се на бул. „Трети март“ №1/ е твърде остаряла. През годините са извършвани частични ремонти в старата административната сграда на общината, подменена е дограмата. Предвижда се разширяване и обновяване на сградите, общинска собственост /стара община и читалище/ и внедряване на мерки за енергийна ефективност в тях, като се запази целостта на съществуващия облик на двете сгради.

Сградата, която предоставя нужди на общинската администрация е нова реконструирана сграда. Състоянието на новата сграда, улеснява осигуряването на максимални стандарти за ефективна работа на служителите и качествено обслужване на гражданите и бизнеса. Обновяването е изпълнено е по проект за Реконструкция и преустройство на общинска сграда в общинска администрация в УПИ I-660, кв.56, с. Челопеч. Проекта включва преустройство на съществуваща сграда в нова общинска сграда за общинската администрация на с. Челопеч. Имотът – УПИ I-660, кв. 56 по плана на с. Челопеч, общ. Челопеч, обл. Софийска, е собственост на община Челопеч. Парцелът е ъглов, като от североизток е ул. „23 септември“, а на северзапад – бул. „Съединение“.

Съществуващата сграда е свободностояща, триетажна, като най-долното ниво е сутеренно, а останалите две – надземни. Последно е функционирала като ресторант, като кухнята и барът са били разположени на първия етаж.

***Детски градини и ясли***

За нуждите на ДГ „Ханс Кристиан Андерсен“ е предоставена една сграда, която задоволява нуждите на местното население. Сградата на детската градина е ремонтирана през 2008 г. с финансиране от СИФ, вкл. саниране и подмяна на отоплителната система, външна топлоизолация по фасадите, подмяна на дограма, ремонт на покрив, ремонт на водопроводна инсталация, вътрешни довършителни работи, подмяна на подови настилки и парапети. През 2015 г. е изпълнен проект за разширяване и модернизация на сградния фонд на ОДЗ за подобряване на функционалните възможности и качеството на предоставяните образователни услуги, както и паркоустройство и благоустройство на дворното пространство в сградата. Разширението и модернизацията се извършват със средства на общинския бюджет, а изградената актова зала и плувен басейн в ДГ е по проект, финансиран по Красива България.

***Училища***

ОУ ”Св. Св. Кирил и Методий” е средищно училище и в него се обучават ученици от съседните населени места – Пирдоп, Златица, Карлиево, Чавдар, Мирково, Буново, Църквище, Бенковски. За нуждите на ОУ ”Св. Св. Кирил и Методий” е предоставена сграда – общинска собственост.

Изпълнен е проект „Намаляване на емисиите на парникови газове, посредством внедряване на мерки за енергийна ефективност в ОУ „Св. Св. Кирил и Методий”, с. Челопеч, община Челопеч”, финансиран от Националната схема за зелени инвестиции към Националният доверителен екофонд. Постигнатите резултати от изпълнението на проекта са: топлоизолиране на външни стени, топлоизолиране и ремонт на покрив, топлоизолиране и ремонт на под, поставяне на ПВЦ дограма, повишаване ефективността на отоплителната инсталация, изграждане на система за битово горещо водоснабдяване и подмяна на осветителни тела.

В сградата се помещава и Частна профилирана гимназия по чуждоезиково обучение, за нуждите на която под наем е отдаден трети етаж от сградата.

***Здравни заведения***

На територията на община Челопеч са регистрирани две амбулатории за индивидуална практика за първична медицинска помощ по дентална медицина и две амбулатории за индивидуална практика за първична медицинска помощ, посредством които в кабинети в населеното място се оказват здравни услуги от двама стоматолози и един общопрактикуващ лекар.

Сградният фонд на здравната служба, се ползва за нуждите на лекарите от доболничната помощ, стоматолози, лаборатория и хонорувани външни лекари специалисти.

За здравно обслужване на територията на община Челопеч е предоставена една сграда, която по смисъла на Закона за лечебните заведения не притежава статут на лечебно заведение.

***Културни институции***

За нуждите на Народно читалище “Труд и постоянство 1901” е предоставена за ползване сграда – публична общинска собственост. Читалищната сграда е с подменена дограма и ремонтирани покривни конструкции. Нуждае се от саниране за повишаване на енергийната ефективност. За изпълнение на таза цел, община Челопеч е изготвила идеен проект за обновяване на сградите общинска собственост, находящи се в квартал 38 по плана на село Челопеч. Възникналата инвестиционна инициатива е с цел разширяване и

обновяване на сградите, общинска собственост /стара община и читалище/ и внедряване на мерки за енергийна ефективност в тях, като се запази целостта на съществуващия облик на двете сгради. Преустройството на сградите цели осигуряването на съвременно и функционално решение за вътрешните пространства и осигуряване на максимален комфорт на обитаване и увеличаване на капацитета за посетители в читалището.

***Спортни и туристически имоти***

Общината разполага със спортен комплекс „Хармония“, обзаведен с модерно оборудвани фитнес зали, зала за тенис на маса, сауна, баскетболна зала, зала за борба, като залите предоставят и възможности за адаптиране към други спортове. Спортният център е изграден чрез реконструкция на сградата на бивше училище, обновена през 2008 г. с финансиране от механизма на Европейското икономическо пространство.

На територията на общината във високите части на Стара планина се намира хижа „Мургана“, намираща се в м. „Топалов кладенец“, в югозападното подножие на едноименния в. Мургана (1639 м.н.в.). Хижата е общинска собственост и представлява триетажна сграда с капацитет 43 легла, като е водоснабдена, електрифицирана, топлофицирана.

Месността „Корминеш“ (местност Средна долчина) е парк с изградена инфраструктура за спорт, отдих и развлечение, разположен сред борова гора, който предлага чудесни условия за развитие и обогатяване на народните обичаи, творчество и култура и е подходящо място за организиране на различни обучителни акции, за пикници, спортни и други инициативи.

Изграждането на парка е осъществено с финансовата подкрепа на ДФ „Земеделие“, чрез проект „Развитие на интегриран селски туризъм“ по мярка 313 „насърчаване на туристическите дейности“. В парка по проекта са изградени амфитеатър, покрита сцена, паркови алеи, велоалея и детски площадки за игра.

Изпълнен е проект за изграждане на учебни площадки за възпитание и обучение по безопасност на движението, приложно колоездене и озеленяване УПИ I-201, кв. 18 по плана на с. Челопеч, община Челопеч, област Софийска. Изградени са две площадки и алейна мрежа за възпитание и обучение по безопасност на движението и приложно колоездене, които са разположени в паркова среда. Входът е от север, от улица "Г. С. Раковски". Пред входа има уширение за изчакване с плочник и чешма. Комплекса е ограден, а достъпът е през портал, който се заключва, когато на площадките няма занимания. Прилежащите площи са подходящо озеленени, а около площадките е осигурена възможност за публика, като са предвидени широки зони с плочници и пейки.

### Жилищни имоти

Община Челопеч разполага с шест жилищни имота /апартаменти в ж.к. „Младост“, с. Челопеч/, които нямат предназначение по смисъла на чл.42 от Закона за общинската собственост. Две от жилищата са основно ремонтирани и са предоставени за ползване съгласно разпоредбите на ЗОС. За останалите е необходимо да бъде извършен основен ремонт.

През 2019г. община Челопеч е придобила чрез дарение Урегулиран поземлен имот, целия с площ от 588 /петстотин осемдесет и осем/ кв. метра, който съгласно дворищно-регулационния план на с. Челопеч, община Челопеч, Софийска област, съставляващ парцел VIII – 472, кв. 40 по плана на с. Челопеч, със застроена площ върху него паянтова жилищна сграда от 45 кв. м., състояща се на приземния етаж от две мазета, на първия етаж от кухня и две стаи, стопанска сграда, със застроена площ от 44 кв. м., навес с площ от 24 кв. м., стопанска сграда с площ от 25 кв. м. и друга стопанска сграда с площ от 12 кв. м. от Цвети Богданов Цветков.

### Сгради с нежилищно предназначение – частна общинска собственост

Община Челопеч разполага с 5 бр. павилиони в УПИ II-373, в кв.37 по плана на село Челопеч, които са отдадени под наем, отредени за извършване на търговска дейност и кафе-аператив в УПИ III-368 в кв.38 с площ от 150 кв.м.

За кв. 38б по плана на с. Челопеч – Централна градска част има изготвен проект за благоустройване, по който се предвижда масивната едноетажна сграда /бивша баня/ в кв.38 б пар. II - 530 с площ 150 кв.м. да бъде премахната.

В обема на собствеността са включени и постройки в района на бившето ТКЗС с прилежащи терени, които са частна държавна собственост, за която е стартирана процедура за придобиване по реда на Закона за държавната собственост.

Тези имоти притежават инвестиционен потенциал, като за целта е необходимо бъде изготвен финансово-икономически анализ на разходите за поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед взимане на решение за разпореждане.

Предприети са дейности по придобиване на имоти в бившо поделение на ГУСВ с цел изграждане на индустриална зона.

### Земеделски земи от общинския поземлен фонд

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на Община Челопеч са възстановени приблизително 34 973,00 дка земеделски земи, от които приблизително 26 895,00 дка публична общинска собственост

и приблизително 3 252,81 дка - частна общинска собственост. Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

пасища;

мери;

пътища;

други площи (гробища, сметища, залесени територии и др.).

Съгласно нормативните изисквания, пасищата и мерите се предоставят за общо и индивидуално ползване след решение на Общинския съвет по реда на ЗСПЗЗ и ЗОС.

Пътищата (местни, ведомствени и до IV клас от републиканската пътна мрежа) заемат 5 322,00 дка от възстановените на общината земеделски земи. Останалите 32,00 дка са други имоти – публична общинска собственост.

Общината е собственик на голям брой (554) маломерни имоти (с площ до 10 дка). Една част от тях са разпокъсани, които не представляват интерес за наемане или аренда. Останалата част са придобити чрез дарение от „Дънди Прешъс Металс Челопеч“ ЕОД в периода 2018-2019г. Същите са отдадени под наем за срок от една година. Само 30 имота (ниви) са с площ над 10 дка, като най-големия от тях е с площ близо 40 дка. Пасища и мери са около 150 имота, а ливадите са около 45 имота с обща площ около 84 дка.

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

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Челопеч не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. 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.

В началото на 2020г., предстой да бъде одобрен Общ устройствен план на община Челопеч. Общият устройствен план на община Челопеч се разработва, във връзка със

задължението на община Челопеч по Закона за устройство на територията. Периодът на действие на плана е дългосрочен и е с продължителност 20 години – 2015-2035 година

Общият устройствен план представлява карта на землището на общината, която е разделена на райони и всяка част отразява особеностите на терена и предназначението й. В картата са показани коя зона е за жилищно застровяне, коя е за промишлено застрояване, за озеленяване и др. Кои територии са публична държавна собственост и кои са публична общинска собственост.

Изготвянето на Общия устройствен план на община Челопеч се финансира от съгласно сключено Споразумение №РД02-30-42/14.05.2015г. между община Челопеч и Министерство на регионалното развитие и благоустройство /МРРБ/.

### Гори и земи в горски фонд

Държавният горски фонд на територията на община Челопеч се управлява от ТП „Държавно горско стопанство Пирдоп“, “ЮЗДП” ДП Благоевград. Горите, собственост на община Челопеч, са в размер на 106,8 ха и се управляват от търговци, вписани в публичните регистри по чл.241 от Закона за горите, въз основа на договор. Изготвен е лесоустройствен проект с хоризонт на действие 2010 - 2019г. Лесоустройственият проект е утвърден от Изпълнителния директор на ИАГ и в него са дадени насоките за по – нататъшно стопанисване общо за горите – общинска собственост, както и за всяко насаждение поотделно, с оглед постигане на максимален ефект от стопанската дейност, както от гледна точка на дървопроизводството, така и от използването на всички останали полезни функции на горите. Предстой да бъде изготвен нов лесоустройствен проект за срок от 10 години (от 2020 г. до 2029 г. включително).

Законът за горите[6] предвижда изготвянето на Областните планове за развитие на горските територии. Плановете представляват нова форма на планиране в горския сектор на регионално ниво.

Горските територии заемат над 50% от територията на общината. Предвид ограничения дял на земеделските площи, както и установеното замърсяване от техногенен произход, горското стопанство може да се разглежда като алтернативна възможност за икономическо развитие в дългосрочен план.

Предвид облекченията за местни търговци, заложени в Закона за горите е подходящо да бъдат изследвани възможностите за планиране на икономически дейности, свързани с дърводобив и лесокултурни дейности. Следва да се отчита и

[6]Чл.12

значението на горски територии, свързани с техните противоерозионни, здравно-украсни, водоохранни и социално-хигиенни функции.

## Хидротехнически съоръжения, публична общинска собственост

Община Челопеч разполага с три хидротехнически съоръжения – микроязовири на територията на общината:

язовир „Кирчов извор", находящ се до село Челопеч, в местността „Кирчово";

язовир „Качулка", находящ се до село Челопеч, в местността „Качулка";

язовир „Зарен", находящ се до село Челопеч, в местността „Могилата".

Язовир „Кирчов извор" е разположен на 2 км. източно от с. Челопеч и на 3 км. западно от град Златица. Основната стена се намира на 50 м. западно от река Църквищенска и 150 м. северно от първокласен път номер I София-Бургас. В северния край на язовира се намира ЖП линията София- Бургас. В източната си част основната стена граничи с асфалтовия комплекс на Автомагистрали Хемус. Обема на язовира е 35 хил. куб. м.

Язовир "Качулка" е разположен южно от село Челопеч. Представлява микроязовир с малка проточност и е изграден за нуждите на селото, като осигурява напояване на селскостопански земи и водопой на добитък. Единственият източник на вода за язовира е река Воздол. Общият обем на язовира е 841 хил. куб. м.

Язовир „Зарен" е разположен на 1 км. източно от село Челопеч и на 3 км. югозападно от с. Църквище. Основната стена се намира на 700 м. западно от яз. Кирчов извор. В южния край на стената, непосредствено до петата, преминава ЖП линията София-Бургас. Има издадено решение №РИЕ-42/09.04.2019г. за извеждане от експлоатация на язовирната стена и съоръженията към нея.

Специфичните изисквания за язовирите изисква изключително внимание при осъществяване на тяхната поддръжка и безопасна експлоатация, доколкото в случай на аварии могат да бъдат нанесени щети на транспортна (пътна и железопътна) инфраструктура от национално значение.

**Стопанска дейност на община Челопеч**

Община Челопеч не е собственик на търговски дружества и общински предприятия.

Община Челопеч участва в Регионално сдружение за управление на отпадъците – „Средногорие ЕКО“ - съвместно с общините Пирдоп, Златица, Чавдар и Мирково.

## Нужди на община Челопеч от нови имоти и способите за тяхното придобиване

В Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество собственост на община Челопеч са посочени способите за придобиване на имоти и вещи от общината.

След решение на общинския съвет, общината се придобива право на собственост и ограничени вещни права, чрез правна сделка, по давност или по друг начин определен в закона, или способите на придобиване могат да бъдат:

покупко – продажба на имоти или части от тях;
замяна на имот;
замяна на право на строеж;
обезщетение срещу учредено право на строеж или друго ограничено вещно право върху имот – частна общинска собственост;
делба;
по давност;
чрез предоставяне на общината с акт на компетентен държавен орган;
чрез отчуждаване на недвижим имоти за нужди на общината;
чрез завземане на имот, чийто собственик не може да бъде установен;
дарение;
по завещание.

Един от основните способи за придобиване на нови имоти е чрез предоставянето им на общината със закон или отстъпени безвъзмездно от държавата.

С въвеждането на понятието общинска собственост, след приемането на ЗМСМА част от имотите от държавна собственост преминаха в собственост на общините. Впоследствие с приемането на Закона за общинската собственост и на последващи негови изменения в собственост на общините преминаха и други категории имоти. С промени в законодателството или чрез актове на Министерски съвет все още се предават имоти – държавна собственост на общините.

От това се налага извода, че процесът по окончателното разделяне на собствеността не е приключил напълно.

Увеличаването на общинската собственост може да се извършва с проучването и актуването на нови имоти.

На основание направения анализ на общинската собственост се обособява нуждата от придобиване от Община Челопеч на следните видове имоти:

прехвърляне в собственост на Община Челопеч на държавни имоти с отпаднали по предназначение функции, които Община Челопеч да управлява за задоволяване на възникналите потребности на населението.

благоустрояване и озеленяване на междублоковите пространства, изграждане на детски съоръжения и площадки[7] за пълноценно включване в зелената система на селото в изпълнение на естетическото, екологично и функционално предназначение;

придобиване на имоти, собственост на юридически лица за обособяване на алтернативна индустриална зона;

придобиване на поземлени имоти, свързани с реализация на инвестиционни намерение на общината;

други, определени в ежегодните програми за управление на общинската собственост.

## Силни и слаби страни на управлението на общинската собственост, възможности за подобрение

Като силни страни на управлението на общинската собственост на община Челопеч могат да бъдат разглеждани следните елементи:

изготвена е Стратегия за управление на общинската собственост за периода 2016 – 2019 г. (приета от ОбС Челопеч през 2016 г.);

изготвени са и приети Годишни програми за програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост на община Челопеч;

община Челопеч увеличава общия обем общинска собственост – поземлени имоти, както и имоти, находящи се в урбанизираната територия на общината.

Изготвен Общ устройствен план на община Челопеч;

увеличаване на ежегодните приходи от отдаване под наем;

Като слаби страни на управлението на общинската собственост на община Челопеч могат да бъдат разглеждани следните елементи:

[7] Към момента на изготвяне на документа детските площадки и междублоковите пространства са общинска собственост

лошо състояние на част от сградите и ограничен финансов ресурс за поддръжка и опазване на собствеността;

наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;

необходимост от предприемане на мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни и публични нужди.

недостатъчен потенциал за управление и контрол;

неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;

нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;

ограничен е обема на наличната обобщена и ясно структурирана информация относно основни показатели, с помощта на които следва да бъде изготвен анализ на резултатите от управлението на общинската собственост на община Челопеч, вкл. финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на имотите и очакваните приходи, с оглед вземане на решения за управлението[8] им;

необходимост от обследване на сградите и съставяне на технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

необходимост от разработване и прилагане на методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план (ОГП);

недостатъчен капацитет на общинската администрация за цялостно планиране, наблюдение и оценка на процесите по управление на общинската собственост.

Като възможности за подобряване управлението на общинската собственост се разглеждат следните аспекти:

увеличаване на общинската собственост;

оптимизиране процеса на управление;

създаване на единна система от показатели за оценка на състоянието на общинската собственост в съответствие с нуждите на общината за

[8] под термина „управление“ следва да се разбира целия набор от инструменти за стопанисване, управление и разпореждане, допустими от закона в съответствие с вида собственост

осигуряване на качествени публични услуги, оценка на разходите за ремонт, поддръжка и развитие на собствеността и оценка на потенциалните приходи в резултат на приложени инструменти за управление;

проучване на възможностите за ефективно управление на собствеността и осигуряване на приходи за общинския бюджет чрез осъществяване на публично-частни партньорства;

подпомагане на развитието на селското стопанство чрез ефективно управление на наличния общински земеделски фонд и подкрепа на частните фермери;

повишаване на административния капацитет на община Челопеч за управление на общинската собственост;

използване на възможностите за финансиране от Европейските фондове и други програми за осъществяване на мерки за ремонт и поддръжка на общинската собственост, вкл. и за развитие на системата за управление общинската собственост и капацитета на общинската администрация.

актуване на нови имоти;

Възможните заплахи от непредприемане на мерки за ефективно управление на общинската собственост на община Челопеч включват:

намаляване на приходите от използването на общинската собственост;

нанасяне на щети на имоти общинска собственост, което би оказало пряко влияние върху възможностите за привличане на инвеститори и разнообразяване на местната икономика;

неоползотворяване на наличния потенциал на общинската собственост за генериране на приходи, привличане на инвеститори и предоставяне на качествени публични услуги в съответствие с нуждите на населението.

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на решения за управление и разпореждане по оптимално използване на наличните общински имоти. Анализът на състоянието й е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с цел придобиване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа рязко да се подобри социалната и техническа инфраструктура

на Община Челопеч. Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени, и се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин. Разпореждането с общинска собственост като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло - подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура; осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността. Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на Община Челопеч.

## IV. ВИЗИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ

**Ефективно управление на общинската собственост на община Челопеч за осигуряване на качествени публични услуги, опазване и развитие на потенциала на общината и реализиране на инвестиционния потенциал на собствеността.**

## V. СТРАТЕГИЧЕСКИ ЦЕЛИ

Стратегическите цели са определени при съблюдаване на следните принципи за осъществяване на функциите на местната власт:

**максимална ефикасност** чрез постигане на минимални разходи за качествено обезпечаване на функциите – управленски (местна администрация, териториални звена на централната администрация) и делегирани функции и функции с налични минимални стандарти, задоволяващи трайни обществени потребност;

**минимално субсидиране** чрез максимално използване на частни капитали за предоставяне на услуги, свързани с местните функции;

**максимални приходи** чрез оползотворяване на инвестиционните възможности.

## Стратегическа цел 1: Изграждане на система за управление на общинската собственост в община Челопеч

Целта на изграждането на система за управление на общинската собственост в община Челопеч е ос**игуряване на възможност за въвеждане на устойчиви процедури и установяване на базови нива за оценка на резултатите от управлението на собствеността и планиране на бъдещи цели**.

Рамката за управление на общинската собственост съдържа следните елементи:

| | |
|---|---|
| **Общински план за развитие и други общински планови документи** | Определя целите по отношение на предоставяните в общината публични услуги; Включва оценка на бъдещите нужди. |
| **Стандарти за предоставяне на услуги** | Определя стандартите, използвани за измерване на резултатите от използването на имотите; Включват стандарти по отношение на състояние, капацитет, наличност, местоположение и ефикасност (без да е изчерпателен) |
| **Стратегия за управление на общинската собственост** | Използва плановете за управление на собствеността като инструмент за отразяване нуждите на общинските цели и публичните услуги в стратегиите за управление на инвестициите, поддръжката, въпросите за околната среда, опазване на паметниците на културата и др. |
| **Финансово обобщение** | Описва необходимите финансови ресурси за осигуряване на качествени публични услуги; Определя финансовата стратегия за осигуряване на необходимите средства. |
| **Измерване на изпълнението** | Описва начините за наблюдение на постиганите резултати, така че стратегията и плановете да постигнат определените цели; Използва стандартите за предоставяне на услуги като репер за сравнение. |
| **Оперативно управление** | Описва ежедневните оперативните елементи на системата за управление на общинската собственост, вкл. почистване, охрана и други подобни. |

Администрирането и информационно осигуряване на системата за управление на общинската собственост е от ключово значение за постигане на ефективни резултати.

Конкретни мерки, които следва да бъдат включени в Годишните програми за управление на общинската собственост:

изграждане на електронна система за управление на информацията за състоянието и управлението на общинската собственост, вкл. въвеждане на подробен класификатор на видовете общинска собственост, вкл. класификатор за описание на детайли и състояние в съответствие с характеристиките на различните видове собственост;

създаване на единна система от показатели за оценка на състоянието на общинската собственост в съответствие с нуждите на общината за осигуряване на качествени публични услуги, оценка на разходите за ремонт, поддръжка и развитие на собствеността и оценка на потенциалните приходи в резултат на приложени инструменти за управление;

обследване на състоянието на всички имоти и попълване на формулярите за описание на детайли и състояние в съответствие с характеристиките на различните видове собственост;

събиране на информация за определените показатели, анализ на информацията и определяне на базови нива за оценка на управлението, вкл. показатели за състоянието и нуждите от ремонти, за нуждата от имоти в зависимост от планираните дейности;

изготвяне на методика за оценка на разходите за поддръжка на новоизградени и/или реконструирани имоти след въвеждането им в експлоатация;

осигуряване възможност за популяризиране наличието на имотите общинска собственост с инвестиционен потенциал, както и представяне на Стратегията за управление на общинската собственост и годишните програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост;

осигуряване на публична част на електронната система за управление на общинската собственост (ЕСУОС) в изпълнение на нормативните изисквания за публичност на регистрите на общинска собственост;

проучване на възможностите за ефективно управление на собствеността и осигуряване на приходи за общинския бюджет чрез осъществяване на публично-частни партньорства;

развитие на капацитета на общинската администрация за работа и поддръжка на системата за управление на общинската собственост.

**Стратегическа цел 2: Подобряване на икономическите показатели от управлението на общинската собственост и посрещане на потребностите от подобряване качеството на публичните услуги**

Конкретни мерки, които следва да бъдат включени в Годишните програми за управление на общинската собственост:

По отношение на сградния фонд и незастроени имоти извън земеделския и горския фонд:

обследване на сградите, общинска собственост и съставяне на технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

разработване и прилагане на методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на плановете за териториално устройства на територията на общината и в съответствие с показателите за оценка на състоянието, достатъчност и съответствие, дефинирани като част от системата за управление на общинската собственост;

мерки за устройствено отреждане на площадки за нови производства и маркетиране на площадки за привличане на инвеститори;

разширяване и обновяване на сградите, общинска собственост /община и читалище/ и внедряване на мерки за енергийна ефективност в тях, като се запази целостта на съществуващия облик на двете сгради.

проучване и осъществяване на мерки за развитие на зелената система на община Челопеч, вкл. изготвяне на публичен регистър на зелените площи;

модернизация на уличното осветление в община Челопеч;

осъществяване на други проекти, насочени към подобряване на икономическите индикатори от управлението на общинската собственост.

По отношение на имоти, попадащи в земеделския и горския общински фонд:

подпомагане на развитието на селското стопанство чрез ефективно управление на наличния общински земеделски фонд и подкрепа на частните фермери;

По отношение на развитието на обема на общинската собственост:

подготовка и осъществяване на постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината

преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

предоставяне на терени срещу части от новопостроените сгради за обществено обслужване;

предприемане на действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или чрез замяна.

подготовка, обезпечаване и реализация на програма за пълна идентификация на собствеността и рекултивация на земите и изследване на почвите;

изготвяне на преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

закупуване на имоти от страна на общината за реализация на бъдещи инвестиционни намерения и за увеличаване на сградния фонд.

Детайлното планиране на мерките за постигане на определените стратегически цели следва да бъде направено в рамките на Годишните програми за управление и разпореждане с общинската собственост на община Челопеч за периода на действие на Стратегията.

## VI. ОСИГУРЯВАНЕ НА ФИНАНСОВ РЕСУРС ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА СТРАТЕГИЯТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на годишните Програми за управление на общинската собственост и бюджета на община Челопеч.

За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в община Челопеч,

следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на община Челопеч следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти, финансирани от фондовете на ЕС и други програми.

Настоящата Стратегията обхваща периода 2020-2024 година и е основа за приемане на годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения и допълнения в целите и приоритетите си с Решение на Общински съвет.

Стратегията за управление на общинската собственост е приета с Решение №41 по протокол №5 от проведено заседание на 29.01.2020 г. на Общински съвет Челопеч, влязло в сила на 26.02.2020 г.