

ОБЯВЛЕНИЕ

На основание чл. 26, ал. 2 от Закона за нормативните актове/ЗНА/, във връзка с чл. 77 от АПК

ПРОЕКТ ЗА Стратегия за управлението на общинска собственост в Община Ябланица за периода 2016 г. -2019 г.

На заинтересованите граждани и организации се предоставя 14-дневен срок, считан от 28.04.2016 г. до 11.05.2016 г. включително, за предложения и становища по Проекта за Стратегия за управлението на общинска собственост в Община Ябланица за периода 2016 г.-2019 г. на адрес: гр. Ябланица, пл."Възраждане" № 3 - Център за информация и услуги на гражданите

На основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 от ЗМСМА,

ПРЕДЛАГАМ

Общински съвет - Ябланица да приеме Стратегия за управлението на общинска собственост в Община Ябланица за периода 2016 г. - 2019 г.

МОТИВИ КЪМ ПРОЕКТА за Стратегия за управлението на общинска собственост в Община Ябланица за периода 2016 г. - 2019 г.

(съгласно изискванията на чл. 28, ал. 2 от ЗНА)

1. Причини, налагащи приемането на подзаконовия нормативен акт:

-задължителни норми в Закона за общинската собственост

2. Цели, които се поставят:

Целите на този проект са:

- оптимизация на процеса на управление на общинската собственост;
- повишаване на инвестиционния интерес към терени на общината.

3. Финансови и други средства, необходими за прилагането на новата уредба.

Проектът на предлаганата Стратегия не изисква нови финансови или други средства.

4. Очаквани резултати от прилагането, включително финансови, ако има такива.

Очакваните резултати от прилагането на Стратегията са:

- оптимизиране процеса на управление на общинската собственост;
- увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти;
- повишен 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.

5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз.

Предлаганата Стратегия е подзаконов нормативен акт и в съответствие с правото на Европейския съюз.

ВНОСИТЕЛ:

инж. ИВАН ИАКОВ

Кмет на община Ябланица

**СТРАТЕГИЯ
ЗА
УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ
В ОБЩИНА ЯБЛАНИЦА
ЗА ПЕРИОДА 2016 г. – 2019 г.**

Ябланица, 2016 г.

1. Въведение

Настоящата стратегия е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл. 5, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Ябланица. Стратегията обхваща периода 2016 г. – 2019 г. Разработването на стратегията е продиктувано от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане 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.

2. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

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

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 увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

Състоянието и стратегията за развитие на общинската собственост, обслужваща и обезпечаваща общинските дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, спорт и гробищни паркове.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост, като основните закони, имащи отношение към режима на обектите, общинска собственост са:

- Конституция на Република България;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за арендата в земеделието;
- Закон за горите;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговски закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за концесиите;

- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

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.).

Общинската собственост е и източник и на бюджетни приходи и обезпечава финансирането на голямата част от общинските дейности.

Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и общинския съвет в това направление и ще намали възможностите за субективизъм. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес от страна на инвеститорите и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти – общинска собственост.

3. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

По силата на Закона за общинската 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.

Собствеността на Община Ябланица, съобразно предназначението ѝ се дели на публична и частна общинска собственост.

Публична общинска собственост са:

1. Имоти и вещи, определени със закон;
2. Имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местна администрация;
3. Други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от Общинския съвет.

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

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 от местно значение и да не изпълняват функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, могат да бъдат трансформирани и да се обявят за частна общинска собственост, след решение на Общински съвет, прието с мнозинство от 2/3 от общия брой на съветниците. За публична общинска собственост се обявяват имотите и вещите – частна общинска собственост, които са придобили характер на публична общинска собственост, с решение на Общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

4. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Обхват и предмет на стратегията:

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2016 г. – 2019 г. Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

Структура на стратегията:

- основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
- нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на идентифициране на обема собственост, анализ на състоянието към момента, включително рискове и слаби страни при управлението, възможностите за развитие на потенциала, политики и конкретни задачи.

4.1. Основните принципи, от които ще се ръководи Община Ябланица при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинската собственост са:

➤ *Законосъобразност;*

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

➤ *Приоритетност на обществения интерес;*

Общината като основна административно-териториална единица, в която се осъществява местното самоуправление, има за основна задача управлението на имуществото си в интерес на обществото. Израз на този принцип е забраната за разпореждане с имоти –

публична общинска собственост, заради предназначението им за задоволяване на обществените потребности от местно значение.

➤ **Публичност и прозрачност;**

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

➤ **Състезателност и равнопоставеност при разпореждането;**

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

➤ **Целесъобразност;**

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

➤ **Плановост;**

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

➤ **Отчетност**

Отдел „Устройство на територията и развитие” в Община Ябланица непрекъснато предоставя на всички заинтересовани лица данни за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез поддържането на актуални публични регистри.

➤ **Вътрешен контрол**

4.2. Основни цели и приоритети на стратегията

Главна цел: ПОВИШАВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОТЕНЦИАЛ НА ОБЩИНАТА И ЗАЩИТА НА ОБЩЕСТВЕНИЯ ИНТЕРЕС, ЧРЕЗ ЕФЕКТИВНО, ЕФИКАСНО И ПРОЗРАЧНО УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

4.2.1. Стратегически цели: 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.

Стратегическа цел 1: 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.

Стратегическа цел 2: Активно използване възможността за финансиране на общинската собственост, посредством реализацията на проекти със средства от европейските фондове и програми.

Стратегическа цел 3: Запазване и увеличаване на имотите и вещите-общинска собственост, подобряване на състоянието им, благоустрояване, модернизация и реконструкция.

Стратегическа цел 4: Пълна прозрачност в действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост – осигуряване на прозрачност на всички сделки и процедури;

Стратегическа цел 5: 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 междуобщинско и междурегионалното сътрудничество.

Стратегическа цел 6: Обективност, ефективност и компетентност на общинска администрация, подобряване качеството и усъвършенстване на административното обслужване.

4.2.2. Приоритети:

Приоритет 1: Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост, активни действия за придобиване на нови имоти с местно значение от държавата.

Приоритет 2: 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.

Приоритет 3: Подобряване на състоянието, благоустрояване, модернизация на общинските обекти и инфраструктурата, особено пътищата, улиците в населените места, водопроводната и канализационна мрежи, и екологичната обстановка.

Приоритет 4: 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.

Приоритет 5: Цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове, разработване на програма за тяхното изработване и осигуряване на необходимия финансов ресурс за това.

Приоритет 6: Прилагане на добри практики за публично - частно партньорство при изграждане и експлоатация на общински обекти, за задоволяване на обществените интереси.

5. АНАЛИЗ НА СТРУКТУРАТА И ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Съгласно чл. 3 от Закона за общинската собственост, собствеността е публична и частна. Имотите публична общинска собственост са определени в Закона за общинската собственост и са конкретизирани в специализираното законодателство – ЗУТ, ЗСПЗЗ, ЗВ, ЗГ и други специализирани закони като имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация и такива, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет. Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи. Плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост са частна собственост на общината. За общинските имоти се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост. Тук се отнасят и площадки за игра в паркове и зелени площи, които също са публична общинска собственост, по смисъла на чл. 2, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската

собственост във връзка с §7, ал. 1, т. 4 и т. 6 от Преходните и заключителните разпоредби към Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Към 31.12.2015 г. са съставени 2604 броя акта за собственост на общински имоти, от тях актувани с актове за публична общинска собственост/ПОС/ 472 броя и 2132 броя актувани с актове частна общинска собственост/ЧОС/. От тях са отписани, поради извършени разпоредителни сделки, поради неправилно актуване или са преактувани след изменения на ПУП-ПРЗ или други преструктурирания на собствеността 468 акта за общинска собственост.

5.1. Анализ на структурата на публичната общинска собственост

Имотите-публична общинска собственост са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение. Съгласно регистрите на общинската собственост и актови книги на Община Ябланица, структурата на публичната общинска собственост по предназначение и местонахождение е показана в следната таблица:

№ по ред	Имоти публична общинска собственост	общо	от тях	
	Вид на имота		гр. Ябланица	Кметства
1	Административни и други сгради в т.ч. кметства	13	3	10
2	Читалища	2	1	1
3	Училища	4	1	3
4	ОДЗ и филиали	3	1	2
5	Язовири и водни площи	11	6	5
6	Незастроени имоти	13	3	10
7	Застроени имоти за техническа инфраструктура	4	3	1
8	УПИ за ПОСВ	1	1	-
9	Поземлени имоти за ПСОВ	3	3	-
10	Кариери	1	1	-
11	Сметище	1	1	-
12	Застроени спортни имоти	1	1	-
13	Гробищни паркове	15	4	11
14	Пасища и мери	426	228	198
15	други	1	1	-
	ОБЩО:	499	258	241

Публичната общинска собственост има изключително силен неразкрит вътрешен потенциал. Тя има три компонента. Първият е собственост, необходима за реализацията на присъщите цели и задачи на общината. Вторият е собствеността, която може да бъде включена в различни схеми на публично-частно партньорство, но да остане публична собственост. Последният е собственост, която или е с ниска перспектива за развитие, или към момента не представлява конкретна ползност.

5.1.1. Гробищни паркове

Гробищните паркове, като имоти публична общинска собственост се управляват, съгласно Наредба за стопанисване и управление на гробищните паркове на територията на гр. Ябланица и населените места в общината, приета от Общински съвет – Ябланица с решение № 126 от 08.02.2001 година. Гробищните паркове на територията на Община Ябланица, както и намиращите се в тях сгради и съоръжения, общинска собственост, се управляват от отдел „Устройство на територията и развитие” при общинска администрация-гр. Ябланица. Гробищните паркове на територията на кметствата на общината се управляват от съответните

кметове или кметски наместници. Община Ябланица организира поддържането и експлоатацията на гробищните паркове, съобразно своя бюджет, като определя средствата за обновяване и разширяване на гробищните терени, сгради и съоръжения, поддържане на алейна мрежа, водопроводи, общо осветление, транспортни комуникации и други. Поддръжката на гробищните паркове се осъществява, чрез ежегодните регионални програми за заетост.

5.1.2. Градски парк, алеи и зелени площи

Зелените площи в населените места и урбанизираните територии на общината обхващат общо 750 дка. Зелените площи в гр. Ябланица са покрити главно с храсти, треви и цветя. Изграден е Градски парк, който осигурява за жителите на град Ябланица територия от няколко декара със зелени площи и оформени алеи.

5.1.3. Техническа инфраструктура

Развитието на техническата инфраструктура в общината е от изключително значение за осигуряване на условия за повишаване на инвестиционната привлекателност, устойчив икономически растеж, заетост и балансирано развитие на общината, и подобряване условията на живот на хората.

5.1.4. Общинска пътна мрежа

Територията на община Ябланица е обхваната от доста добре развита пътна мрежа, която е в добро състояние и възлиза на 122,6 км, които включват:

❖ *I-во класни пътища:* I – 4 – София - Варна – 9 км; I – 3 – София - Русе – 16 км.

Общо 25 км.

❖ *III-то класни пътища:* III клас – 358 – Гложене – разклона с. Орешене – 15 км; III клас – 103 – Бакъла – Златна Панега – Роман – 23 км. Общо 38 км третокласни пътища.

❖ *IV-то класни пътища* – 49.60 км.

❖ През общината преминава участък от автомагистрала “Хемус” както следва: от 63 км до 70 км – 7 км и връзката “Прелог” – 3км , който общо е 10 км.

Списък на общинските пътища:

№ по ред	Път номер	наименование
1	LOV1250	/III-103, Роман - Златна Панега/ Батулци – Дъбравата – Добревци /III-358/
2	LOV1252	/III-103, Златна Панега - Български Извор/-Брестница /I – 4/
3	LOV1253	/III-103, Златна Панега - Български Извор/-Голяма Брестница - граница общ. (Ябланица -Луковит) – Дъбен – Тодоричане /III-307
4	LOV1254	/III-358/ Ябланица - кв. Шумнене – кв. Ламбовци - граница общ. (Ябланица - Правец) – Равнище/SFO2473/
5	LOV1255	/I – 3, Ябланица – Джурово/ - Ябланица, кв. Ламбовци/ LOV1254/
6	LOV1257	/III – 358, Гложене – Ябланица/ - Малък Извор –

		граница общ. (Ябланица - Тетевен) – Гложенски ман. Св. Георги
7	LOV1259	/I – 4, Коритна – Български Извор /Брестница – пещера Съева дупка
8	LOV2258	/III – 358, Ябланица – Добревци/ - Ябланица, кв. Шумнене – Драгойца
9	LOV2272	/I – 4, Коритна – Български Извор/ Брестница – мах. Печовци
10	LOV2273	/I – 4, Коритна – Български Извор/ Брестница – кв. Единство
11	SFO2473	/SFO1471, Видраре – Джурово/ - Равнище – граница общ. (Правец - Ябланица) - /I – 3/

5.1.5. Водоснабдителна мрежа

Общината разполага с достатъчен наличен воден ресурс за битови и промишлени нужди. Водопреносната мрежа е изградена във всички населени места на общината, водоподаването е нормално и няма режим.

Водоснабдяването на селищата от община Ябланица се осъществява от: Водоснабдителна група „Златна Панега-Западен клон“–обхваща селата Златна Панега, Добревци, Дъбравата, Орешене и Батулци;

- ❖ Водоснабдителна група „Гложене“, чрез помпена станция „Видрите“ – обхваща гр. Ябланица, с. Брестница, с. Малък извор.
- ❖ Местни водоизточници – с. Добревци, с. Батулци, с. Дъбравата, с. Орешене, и с. Голяма Брестница, с. Малък извор.
- ❖ Водоснабдителната мрежа на общината се стопанисва и обслужва от експлоатационно дружество „В и К Ловеч“ АД.

5.1.6. Канализационна мрежа

От населените места на общината, единствено в гр. Ябланица е изградена канализация. Изграден е събирателен и довеждащ канализационен колектор с дължина 4,42 кв., който зауства отпадъчните води в новоизградената пречиствателна станция. Процесът на обработка на Пречиствателната станция се основава на етапно механично предварително пречистване (грубо и финно мехаанично пречистване) и биологична обработка. Технологиата се характеризира с висока ефикасност и същевременно значително намаляване на азотните примеси. Предимството на такъв тип станции е, че са с 98 % степен на пречистване, което гарантира, че обработената вода е годна за заустване в приемник I категория, както и за поливни нужди. Съоръженията са с дълъг експлоатационен срок и работят еквивалентно и при земни условия. Емайлираните биобасейни са устойчиви на атмосферни условия и влияния на работната среда.

5.1.7. Енергийни мрежи и съоръжения

Енергийната система на територията на община Ябланица се управлява, стопанисва и поддържа от ЧЕЗ Електро България АД. Захранването с ел. енергия се извършва от Пост станция Златна Панега /110 x 20 x 6 KW/, която се захранва от Северен енергиен пръстен и в резерв от Пост станция Тетевен /110 x 20KW/, която се свързва през гр. Етрополе с Южен енергиен пръстен. Като цяло електроснабдяването на територията на община Ябланица обхваща силно развита електроенергийна мрежа, включваща:

- ❖ мрежи ниско напрежение – 172,530 км.

- ❖ мрежи средно напрежение – 98,939 км.
- ❖ кабели средно напрежение – 5,493 км.
- ❖ кабели ниско напрежение – 46,150 км.

Общият брой на трафопостовите възлиза на 84 бр.

5.1.8. Комуникационни мрежи

Постигната е цялостна телефонизация на населените места и добри комуникационни връзки-мобилно покритие, добри телефонни връзки, приемане на радио и телевизионни сигнали и др. В община Ябланица е изградена цифрова телефонна централа, обхващаща всички населени места. Покритие имат и трите мобилни оператора, като M-tel и Globul имат изградени базови станции на територията на общината.

Наличие на LAN-връзка за интернет, като основният начин на доставка е чрез наземен кабел и мобилна връзка. В момента се изгражда регионален оптичен пръстен Луковит-Правец с отклонение за град Тетевен. Доставката на интернет се извършва от доставчиците – „Атлантис” ООД гр. Ботевград, „ЕТА” гр. Червен бряг, ЕТ „Юлиян Петров” гр. Правец и трите мобилни оператора. Интернет достъп има в почти всички села на територията на общината, с изключение на с. Батулци и с. Дъбравата.

5.1.9. Управление на отпадъците

Сметосъбирането в община Ябланица обхваща 100% от населените места. Най-голямо количество са битовите отпадъци, които се получават в резултат на жизнената дейност на хората по домовете, държавните и общинските сгради. Към тях се приравняват и отпадъците от търговските обекти, занаятчийските дейности, предприятията, обектите за отдых и забавление, които нямат характер на опасни и в същото време тяхното количество или състав няма да попречи на третирането им съвместно с битовите.

Общественият площи, включително улици и паркове, се метат и почистват редовно от работещите по временна заетост. Отпадъците от домакинствата се депонират смесено с промишлените и домакински отпадъци. Маршрутите на сметоизвозващата техника съчетават събирането и транспортирането на битовите отпадъци от няколко населени места. Честотата на събиране на отпадъци се определя в зависимост от размера на населеното място. Събирането на отпадъци в гр. Ябланица се извършва 1 път седмично (4 пъти месечно), докато населени места се обслужват 2 пъти в месеца. През 2009 г. е въведена системата за разделно събиране на хартиени, стъклени, метални и пластмасови отпадъци от опаковки. Разделното събиране се изпълнява от фирма “Екопак – България” АД. Общината е сключила договор и са доставени различни контейнери за различните типове материали, които се разделят.

5.1.10. Образование

На територията на община Ябланица функционира едно детско заведение: ОДЗ „Райна Княгиня” с филиали в с. Брестница, с. Добревци и с. Златна Панега и четири училища, от които едно средно – СОУ „Васил Левски” – гр. Ябланица и три основни – ОУ „Христо Ботев” – с. Брестница, ОУ „Васил Левски” – с. Орешене и ОУ „Любен Каравелов” – с. Златна Панега. Сградният фонд е в добро състояние.

№ по ред	Вид и описание на имота	АОС №
1	СОУ “Васил Левски” гр. Ябланица	76/28.08.1998 г.
2	ОУ “Христо Ботев” с. Брестница	194/17.03.1997 г.
3	ОУ “Любен Каравелов” с. Златна Панега	149/14.03.1997 г.

5.1.11. Култура

На територията на общината има регистрирани 8 читалища – в гр. Ябланица, с. Брестница, с. Златна Панега, с. Добревци, с. Малък извор, с. Орешене, с. Батулци и с. Голяма Брестница. Във всяко едно читалище има и библиотеки с богат книжен фонд. В НЧ „Наука 1901” – гр. Ябланица има обособена и богата музейна сбирка от експонати с историческа, археологическа и етнографска стойност. Съществува и Къща-музей на Васил Левски в с. Батулци. В НЧ „Наука 1901” – гр. Ябланица има любителски театрален състав и танцова формация „Ябланска огърлица”, духов оркестър, вокална група „Докле е младост”, а към НЧ „Иван Данов 1903” има певческа вокална група.

В общински имоти са настанени общинските структури на държавни институции – Дирекция по заетостта – Бюро по труда гр. Тетевен, Дирекция „Социално подпомагане” – гр. Луковит, Общинска служба по Земеделие – гр. Тетевен, които по закон не заплащат наеми.

За сградите общинска собственост, в това число училищни сгради, детски градини, читалища, административни сгради, сгради в сферата на здравеопазването и др. са съставени актове за общинска собственост. В училищата, детските градини, читалищата и кметствата през годините са извършвани ремонти, с оглед осигуряване на нормални условия за работа на служителите и обслужване на гражданите, както и изпълнение на целите по повишаване на енергийната ефективност.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
-Част от наличния сграден фонд не е предоставен за ползване; -Наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване; -Ограниченията при разпореждане със съсобствени имоти; -Намаляване на приходите от отдаване под наем.	-Придобиване на нови имоти, чрез проучване и актуване и чрез учредяване право на строеж; -Търсене на възможности за осигуряване на приходи, чрез публично-частно партньорство; -широка публичност и прозрачност при разпоредителните сделки; -максимално развитие потенциала на всеки имот, оптимизиране процеса на управление; -повишаване на икономическата активност в населените места; -Подобряване на административния капацитет на администрацията

5.2. Анализ на структурата на частната общинска собственост

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи, непопадащи в обхвата на публичната собственост в т.ч. незастроени парцели и имоти в селищните територии, предназначени за жилищно строителство, обществени, благоустройствени и комунални мероприятия, имоти построени или придобити от общината по друг начин, които нямат публичен характер. С актове за частна общинска собственост са актувани 1465 имота от тях 1184 имоти в град Ябланица и 281 имоти на територията на кметствата. Структурата на частната общинска собственост по предназначение и местонахождение е показана в таблицата:

№ по ред	Имоти публична общинска собственост	общо	от тях	
	Вид на имота		гр. Ябланица	Кметства

1	Административни сгради	5	3	2
2	Училище	1	0	1
3	Детска градина	1	0	1
4	Незастроени имоти	149	46	103
5	Застроени имоти за техническа инфраструктура	12	5	7
6	Жилищни имоти	6	5	1
7	Имоти със септични ями	3	3	-
8	Земеделска земя/овощни градини/	77	74	3
9	Земеделска земя/нива/	796	744	52
10	Земеделска земя/ливада/	260	207	53
11	гора	19	-	19
12	Земеделска земя/други/	136	97	39
	ОБЩО:	1465	1184	281

5.2.1. Жилищни и нежилищни имоти.

Предмет на настоящия анализ и очертаване на стратегическите цели за развитие са недвижимите жилищни и нежилищни имоти, общинска собственост, които са на пряко управление и разпореждане на общинския съвет и кмета на общината и са предназначени за отдаване под наем и продажба.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните изводи:

-Общинските жилища са недостатъчни, за да осигурят частично задоволяване на потребностите на крайно нуждаещите се и социално слабите граждани и се нуждаят от ремонт.

Трудности в процеса на управление и разпореждане с незастроените поземлени имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността.

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
-не приключил процеса на идентификация и актуване на общинските имоти; -риск от грешни решения по разпореждането с общинската собственост; -риск от прекомерно намаляване на общинската собственост; -недостатъчен кадрови и административен потенциал	-увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти; -оптимизиране процеса на управление, максимално развитие потенциала на всеки един имот; -търсене на инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и осигуряване на нови инвестиции и работни места; -реализиране на проекти върху незастроени терени, чрез публично-частни партньорства или учредяване право на строеж срещу реализиране на ново строителство, с оглед придобиване на построения обект или част от него в собственост на общината

5.2.2. Земеделски земи

За земеделските земи също се съставят актове за общинска собственост/АОС/, като съставянето им е предшествано от действия по изготвяне на скица и удостоверения за характеристики на имота (от ОСЗ гр. Тетевен – ИРМ гр. Ябланица), за определяне на данъчната им оценка. Тези дейности ангажират институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви, организационно-технически и финансов ресурс. Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Ябланица не е правен оглед на имотите. Трябва да отбележим, че не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинска служба по земеделие съответства на действителното фактическо състояние и действителния начин на трайно ползване. Общинската собственост върху земеделските земи също се разделя на частна и публична общинска собственост. Публична общинска собственост са пасища, мери, полските пътища, и други площи (гробнища, сметища, залесени територии, дерета и т.н.). Съгласно нормативните изисквания, пасищата и мерите се предоставят ежегодно на частни стопани от съответното населено място за ползване при отглеждането на пасищни селскостопански животни. Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда. Една част от имотите по чл. 19 от ЗСПЗЗ служат за изпълнение на решения за признато право на собственост.

Общинските земеделски земи представляват сериозен ресурс, който трябва в по-голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на общината. Съществуват различни способи на стопанисване, управление и разпореждане-отдаване под наем, под аренда, комасация, учредяване право на ползване, замяна, продажба, директно стопанисване от община, залог срещу заем за инфраструктурни проекти и други. Чрез умело съчетаване на различните способности общинския поземлен фонд може съществено да допринесе за увеличаване на собствените приходи на общината. Тук много важна е ролята на кметовете на населените места в общината за подаване на нужната информация за отдаване под наем и за осъществяване на контрол на място. ЗСПЗЗ 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. Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
-наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения; -голям брой маломерни имоти и разпокъсана собственост; -недостатъчен контрол по стопанисването, безстопанственост; -неприключил процес на актуване на общинските земи; -риск от грешни решения при разпореждане, законови и други ограничения по отношение на разпореждането; -риск от злоупотреба със собствеността, чрез изсичане на самозалесилите се земеделски земи;	-оптимизиране процеса на управление, максимално развитие потенциала на всеки имот; -търсене на инвестиционен интерес към земеделски земи в общината; -реализиране на инвестиционни проекти върху земеделски земи; -стартирането на процеса на субсидиране на селскостопанските производители увеличава възможността за реализиране на приходи; -процес на комасация на земеделските земи; -възможност за промяна на предназначението на земеделски

-необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.	земи, особено на такива в близост до населеното място; -залесяване на необработваеми и слабопродуктивни общински земи
---	--

Съгласно чл. 25, ал. 1 и ал. 2 от Закона за горите, трябва да се изработи лесоустройствен проект, който ще осигури добри предпоставки за стопанисването на горския фонд. Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Възможности	Заплахи
-оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти; -увеличаване приходите от горския фонд; -увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи; -осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд	-риск от грешни решения за разпореждане; -Риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане; -Неправомерно обработване.

6. Нужди на Община Ябланица от нови имоти и способите за тяхното придобиване

Имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение. Тук се включват: имоти със социално предназначение; имоти за административни цели и други. Способи за придобиване - чрез покупка; ново строителство със собствени или привлечени средства; учредяване право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор, срещу получаване в собственост на общината на част от новопостроения обект; доброволна делба; отчуждаване или безвъзмездно прехвърляне от страна на държавата по реда на ЗДС;

Нежилищни имоти – частна общинска собственост. Способи за придобиване – чрез учредяване право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор, срещу получаване в собственост на общината на част от новопостроения обект; ново строителство със собствени или привлечени средства; покупка; дарение; замяна; безвъзмездно прехвърляне от страна на държавата по реда на ЗДС.

7. Дейности по подобряване управлението и разпореждането с общинска собственост

Основен въпрос, който стои при управлението на общинската собственост е да се направи анализ на алтернативата – „Продажба”, „Право на строеж” или “Отдаване под наем” на общинска собственост. За решаването на този въпрос е нужно да се проучи пазара за недвижимите имоти, защото Общината е реален субект в него и от друга страна да се преценят нуждите на общината от тези свободни обекти-частна общинска собственост, както и възвращаемостта на разходите за поддържането им-капиталови разходи и консумативни разходи. В тази връзка следва да се направи анализ на това, кои обекти не са отдавани под наем за по-голям период от време, не е проявяван интерес към тях от физически или юридически лица, не са в добро експлоатационно състояние и обременяват общинския бюджет, а не носят приходи. Именно те трябва да се оценят и предложат за продажба. За имотите, за

които има траен интерес за отдаване под наем, следва да продължат да се отдават под наем, с оглед постъпването на не особено големи, но редовни приходи в общинския бюджет.

Анализът на състоянието на общинската собственост предполага реализирането на следните мерки и дейности:

7.1. Оптимизиране на управлението на незастроените терени:

- ✓ да се ускори процесът на идентификация и актуване на общинските терени;
- ✓ да се изследва потенциала на всеки терен, съобразно отреждането му по подробния устройствен план;
- ✓ да се учредява право на строеж срещу получаване в собственост на част от новопостроените обекти;
- ✓ да се утвърди практиката чрез публично-частно партньорство да се реализират крупни обществени проекти върху общински терени;
- ✓ да се изследва потенциалът на всеки имот при определяне на метода за разпореждане;
- ✓ изграждане и възстановяване на зелените площи и парковете,

7.2. Оптимизация на управлението и развитието на застроените нежилни имоти:

- ✓ да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за ефективно управление или разпореждане;
- ✓ да се подготвят проекти за кандидатстване на общината по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете, за подобряване състоянието, саниране и модернизация на сградите;
- ✓ учредяване на право на надстрояване или пристрояване срещу получаване в собственост на част от новопостроените обекти;
- ✓ отдаване под наем на част от помещенията в сградите на кметствата по населени места;
- ✓ 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 разпореждане;
- ✓ да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- ✓ да се обследват всички общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност, с цел подобряване на енергийните им характеристики и осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност;

7.3. Оптимизиране на управлението на земеделските земи:

- ✓ да се предприемат действия за ограничаване неправомерното ползване на общинските земи;
- ✓ да се предприемат действия за комасация на земеделските земи и уедряване на земеделските масиви;
- ✓ да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- ✓ да се извърши преглед на поземлените имоти и да се отделят самозалесилите се;
- ✓ да се повиши административния капацитет за управление на поземления фонд.

7.4. Развитие и модернизация на общинската инфраструктура:

- ✓ подобряване на качествено състояние на общинската пътна мрежа, включително и улиците в населените места, ремонт и текущо поддържане;
- ✓ подобряване състоянието на водоснабдителната, водопреносната и канализационна мрежа във всички населени места на общината;

- ✓ подобряване транспортния достъп до места с изявен туристически интерес;
- ✓ обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура, чрез отстъпване право на строеж по реда на ЗЕ, включително и на алтернативни източници на енергия;

8. Индикатори за изпълнение на Стратегията

Оценките за изпълнението на Стратегията за управлението на общинската собственост, както и използването на съществуващите ресурси предоставят информация за ефективността на провежданите политики. Те се извършват въз основа на индикатори за измерване на ефекта от прилагането на стратегията. Това изисква набор от специфични индикатори при оценка на напредъка в изпълнението на стратегията. Предложените индикатори са количествено измерими и съпоставими и дават информация за преките и непосредствени резултати, създадени от стратегията:

Цел 1:

1. Ежегодно разработени годишни програми за управление на общинската собственост, приети от ОбС-Ябланица; брой актуализации на същите.
2. Увеличаване на ръста на приходите от наем, права на строеж и ползване, от концесиониране, арендуване на общински имоти (%).
3. Брой издадени актове за общинска собственост;
4. Брой проведени публично оповестени конкурси и публични търгове за отдаване под наем, аренда, продажба, право на строеж и право на ползване;
5. Брой сключени договори за отдаване под наем, аренда, продажба, право на строеж и право на ползване;
6. Брой разработени проекти за кандидатстване пред еврофондовете и други национални и международни донорски организации за подобряване на състоянието на общинската собственост;
7. Брой реализирани проекти за подобряване на състоянието на общинската собственост – дължина на реконструирана улична и пътна мрежа (км); ремонтирани обекти (бр.); приложени мерки за енергийна ефективност в общински сгради (% намалени емисии);
8. Брой извършени проверки по изпълнение на договори за продажба.

Цел 2:

1. Създаден електронен регистър на общинската собственост (брой обхванати обекти с техните характеристики);
2. Брой обявени публични търгове и публични оповестени конкурси на сайта на общината;
3. Изработени проекти за изграждане на нова довеждаща инфраструктура (брой);
4. Изградена нова довеждаща инфраструктура (км пътища, водопровод и канализация – л.м.);

Цел 3:

1. Изработени проекти за изменение на ПУП-ПРЗ;

Цел 4:

1. Предоставени под наем обработваеми земи, мери и пасища (дка);
2. Брой извършени проверки по изпълнение на договори за наеми и аренда.
3. Брой извършени лесокултурни мероприятия.

Цел 5:

1. Сключени договори за публично-частни партньорства.

9. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:

- 9.1. Организационни – изискващи определени промени в организационната структура и по-добряване на комуникационните умения;
- 9.2. Технически – изискващи определени програмни продукти или техника;
- 9.3. Финансови – изискващи средства за изпълнение на заложените мероприятия.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидиране или разпореждане с неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. 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.

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите от приходи на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло.

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 Ябланица за периода на действие на Стратегията.

Настоящата стратегия се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи промени в целите и приоритетите за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината.. Стратегията ще е основа за приемане на Годишните програми за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия е разработена от служители на Общинска администрация. Ябланица и е приета с Решение №...../..... на Общински съвет Ябланица.