



ОБЩИНА ЯКОРУДА

MUNICIPALITY of YAKORUDA

2790 Якоруда, ул. "Васил Левски" № 1
тел. 07442/2328, факс 07442/2328
ел. поща: oba_yda@abv.bg

I, V. Levski Str., 2790 Yakoruda, Bulgaria
Phone: +359/7442/2328, Fax: +359/7442/2328
e-mail: oba_yda@abv.bg

СТРАТЕГИЯ
ЗА
УПРАВЛЕНИЕ
НА
ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

2020 - 2024 г.

януари, 2020 г.

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Ефективното управление на общинската недвижима собственост, базирано на планиране, е важен инструмент за осъществяване политиката на общината за устойчиво местно развитие, включваща мерки за изграждане на инфраструктурите, увеличаване на инвестициите, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и подобряване качеството на живот на хората. Стратегията за управление на общинската собственост в община Якоруда за периода 2020 – 2024 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост (ЗОС) на базата на анализ на състоянието, управлението и разпореждането с общинската собственост. По своята същност, Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишни програми за управление и разпореждане с общинската собственост - по една за всяка финансово година.

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди, 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 жителите на община Якоруда.

1. Правна рамка

Конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на кметства по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /НРПУРОИ/, приета с Решение № 80/Протокол на Общински съвет Якоруда – 08/ 08.08.2008 год. Със съответните решения на Общински съвет – Якоруда, Наредбата е актуализирана и приведена в съответствие с измененията в Закона за общинската собственост

2. Източници на информация за изготвяне на Стратегията за управление на общинската собственост:

- статистическа информация на общинско ниво;
- планът за развитие на общината;
- проекти, разработени от общината;
- общинският териториално устройствен план.

В процеса на мониторинга на Стратегията за управление на общинската собственост ще се полагат усилия за поддържане и разширяване на информационната база с оглед при следващото актуализиране на стратегията да може да бъде направен по-подробен анализ на състоянието на собствеността, притежавана от община Якоруда.

Прилагането на разработената стратегия зависи от готовността на общината да работи в новосъздадената ситуация и от нейната адаптивност към необходимостта от изграждането на подходящи управленски и експертни структури, които да могат да участват активно както в подготовката на проекти, подходящи за финансиране по

международните програми, така и в контрола и мониторинга по изпълнението на тези проекти.

3. Обхват и структура на стратегията

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2020 – 2024 година. Предмет на Стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Стратегията включва:

1. Основните принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
 2. Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
 3. Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;
- Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост трябва да се основава на:

1. Точен анализ на състоянието на общинската собственост (публична и частна).
2. Набелязване и предприемане на необходимите мерки за компетентно и правилно управление на общинската собственост.
3. Определяне на политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината.

II. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

1. Основни принципи:

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

1.2. 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. 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. Израз на този принцип е забраната за разпореждане с имоти – публична общинска собственост, заради предназначението им за задоволяване на обществените потребности от местно значение.

1.3. 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.

1.4. Състезателност и равнопоставеност при разпореждането - Проява на този принцип е задължението на общината да гарантира равни права на участие на всички граждани в провеждане на процедури по управление и разпореждане с общинска собственост чрез организиране на публични търгове и конкурси, като не се

допуска поставяне на изисквания, които биха довели до нарушаване равния достъп до процедурата.

1.5. 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.

2. Цели, приоритети и мерки:

Основните цели при разработването на Стратегията за управление на общинската собственост са:

Цел 1: Създаване на условия за устойчиво и ефективно управление на общинската собственост

Мерки: 1.1. Съхраняване на общинската собственост и утвърждаването ѝ, като важен елемент при укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадровата самостоятелност на общината;

1.2. Формиране на рационална подзаконова рамка (наредби, програми и др.) и на система от действени принципи и механизми за ефективно и равностойно изпълнение на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане със собствеността с оглед по-нататъшно укрепване на местното самоуправление;

1.3. Създаване на рационални условия и предпоставки за функциониране и управление на собствеността в отделните кметства, като трайна политика на община Якоруда при укрепване процесите на децентрализацията и демократизацията в съвкупния обществен живот;

1.4. Укрепване на функционалната и институционалната организация на общината и в частност при управление на общинската собственост;

1.5. Подобряване качеството на публичните услуги и засилване прозрачността в дейността на местните власти и общинската администрация при реализация на политиката за управление и разпореждане с общинската собственост и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост;

1.6. Развитие на целево ориентирани публично-частни партньорства.

1.7. Разработване и приемане от Общински съвет Якоруда ежегодно на Програма за управление и разпореждане с общинска собственост

1.8. Актуване на обектите общинска собственост и продължаване на действията за придобиване на имоти, в т.ч. и от държавата.

1.9. Утвърждаване публично оповестения конкурс и публично оповестения търг с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна формата при разпореждането с общинска собственост.

1.10. Отдаване под наем и извършване на разпоредителни сделки с неефективната общинска собственост.

1.11. Подобряване състоянието на общинската собственост в сферата на техническата, образователната, социалната и културната инфраструктури чрез разработване на проектни предложения за кандидатстване за безвъзмездна финансова помощ от фондове на ЕС.

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

Цел 2: Стимулиране на инвестициите и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост

Мерки: 2.1. Обявяване в официалния сайт на Община Якоруда на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.

Цел 3: Устойчиво управление на земеделските земи.

3.1. Предоставяне под наем на обработваеми земеделски земи, мери и пасища в съответствие с разпоредбите на ЗСПЗЗ.

3.2. Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем и аренда за земеделска земя – общинска собственост.

3.3. Увеличаване на площите на трайните насаждения върху общински земеделски земи.

Цел 4: Подобряване на градската и селищната среда

Цел 5: Подобряване на съществуващите условия за култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Цел 6: Опазване и подобряване на екологичната среда.

Цел 7: Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите в общината от правилното стопанисване на нейната собственост.

III. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Общинската собственост 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. 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. 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. Втората е тази, която може да бъде включена в различни схеми на публично-частно партньорство, но да остане публична собственост. Последната част е собственост, която или е с ниска перспектива за развитие, или към момента не представлява конкретна ползност.

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. Установяването и придобиването на имоти, частна общинска собственост е по-продължителен процес в сравнение с този за публичните имоти. За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за идентифицирането им по отменени и действащи планове и отразяването им в кадастралните карти са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови и финансов ресурс и административен капацитет.

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, продажба, ползване, управление.

Имотите и вещите - общинска собственост, се предоставят безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка. Имотите и

вещите - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури. Имотите и вещите - общинска собственост, които не са предоставени за управление на други лица, се управляват от кмета на общината.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване. 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.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост в Община Якоруда има съставени 2360 акта за такава собственост, от които:

- частна общинска собственост – 2182 акта;
- публична общинска собственост – 178 акта.

Периодично актовете са нанасяни в главния регистър за имоти публична общинска собственост и за имоти частна общинска собственост, като там са отразявани договорите за продажба на общински имоти, за учредено право на строеж, пристрояване и надстрояване, за учредено право на ползване, както документите за отписване на общински имоти, които са престанали да са общинска собственост. Създаден е публичен регистър на разпоредителните сделки с общински имоти.

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента. Процесът на идентифицирането на общинските имоти и актуването им е в напреднала фаза. Остават за актуване земите по чл.19 от ЗСПЗЗ, които с Решение на комисия и след изтичане на 10-годишния срок от влизане в сила на КВС на землищата в общината станаха собственост на общината.

1. Публична общинска собственост.

Според Закона за общинската собственост 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, съобщителната и инженерно-защитни системи в частта, обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори.

Имотите публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение в голямата си част са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности. Поддържането и ремонтите на имотите и вещите, публична

общинска собственост, се извършва в рамките на предвидените бюджетни и привлечени средства.

Обектите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност. Тези от тях, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

В нашата Община има съставени 178 акта за публична общинска собственост.

1.1. Сгради, ползвани от ОБА - Якоруда

1.1.1. Сграда на Общинска администрация гр.Якоруда – 1 бр.;

Състоянието на горепосочената сграда е много добро.

1.2. Сгради, ползвани от кметствата по съставните села към Община Якоруда

1.2.1. Сграда на кметство – с. Аврамово;

1.2.2. Сграда на кметство – с. Юруково;

1.2.3. Сграда на кметство – с. Бел Камен;

1.2.4. Сграда на кметство – с. Смолево;

1.2.5. Сграда на кметство – с. Черна Места;

1.2.6. Сграда на кметство – с. Бунцево;

1.2.7. Сграда на кметство – с. Конарско.

Състоянието на всяка една от гореизброените сгради е сравнително добро. с изключение на сградата на кметството в с. Бел Камен, която през 2009 год. бе опожарена.

1.3. Училища

На територията на нашата община броят на училищата е 6.

1.3.1. СУ “Св.св. Кирил и Методий“ - гр. Якоруда;

1.3.2. ПГ “П.Р.Славейков” – гр. Якоруда;

1.3.3. ОУ “ Васил Левски ”- с. Юруково;

1.3.4. ОУ “ Гоце Делчев”- с. Смолево;

1.3.5. ОУ “ Братя Миладинови”- с. Конарско;

1.3.6. ОУ “ Неофит Рилски” – с. Бел Камен.

В повечето училища са реализирани мерки за енергийната ефективност – ремонтирани са покривите, сградите са санирани отвън, с изключение на училището в с. Бел Камен, подменена е дограмата на сградите, при някои от тях е подменено и отоплението.

1.4. Ученически пансион, ползван от ДЦДУ – гр. Якоруда, Център за обществена подкрепа и ПГ „П.Р.Славейков”, Дирекция „Бюро по труда” – филиал Якоруда.

1.5. Административна сграда, ползвана от Общинска служба по земеделие – гр. Якоруда и Дирекция „Национален парк Рила”.

1.6. Детски градини

ОДЗ ползва сгради и/или част от сгради – публична общинска собственост както следва:

- 1.6.1.** Сграда в гр. Якоруда;
- 1.6.2.** Първи етаж от сграда в с. Аврамово;
- 1.6.3.** Първи етаж от сграда в с. Юруково;
- 1.6.4.** Първи етаж от сграда в с. Черна Места;
- 1.6.5.** Самостоятелна сграда в с. Бел Камен;
- 1.6.6.** Самостоятелна сграда в с. Бунцево;
- 1.6.7.** Самостоятелна сграда в с. Конарско;
- 1.6.8.** Първи етаж от сграда в с. Смолево;
- 1.6.9.** Етаж от Общинска сграда – гр. Якоруда.

1.7. Читалища

Читалищата на територията на Община Якоруда са две - в гр. Якоруда и с.Юруково. Материално-техническото състояние на всяка от сградите е подоброено със средства от Оперативни програми, Програма за трансгранично сътрудничество България – Македония и Фондове на ЕС.

1.8. Спортни имоти

На територията на община Якоруда има един стадион и един плувен басейн. Състоянието на стадиона е добро. С Решение №155/Протокол №ОбС-13/23.10.2012 година на Общински съвет – Якоруда. Плувният басейн бе ремонтиран и открит за експлоатация за летен сезон 2017 г. Община Якоруда е кандидатствала с проект за рехабилитация на стадиона и изграждане на футболно и волейболно игрище. През 2019 год. е сключен договор по ПРСР за изграждане на открити спортни игрища за футбол и волейбол с ажурни огради.

С Постановление № 19 от 07.02.2014 год. на Министерски съвет по Публична инвестиционна програма “Растеж и устойчиво развитие на регионите” на Община Якоруда бяха отпуснати средства за реконструкция на спортната зала. Същата е завършена. Общината има готовност за кандидатстване с проект за изграждане на закрит плувен басейн в залата.

1.9. Здравни заведения

1.9.1. гр. Якоруда;

През 2016 год. след решение на Общински съвет – Якоруда и по искане на Министерство на здравеопазването, част от сградата на бивша общинска поликлиника - гр.Якоруда и прилежащ към нея терен, включително и ползваните до момента помещения от Филиал за спешна медицинска помощ, са дарени в полза на Министерство на здравеопазването, необходим им за изпълнение на голям инвестиционен проект в подкрепа на спешната медицинска помощ по Оперативна програма “Региони в растеж” 2014 – 2020. Останалата част от сградата е отдадена под наем на лекарите на свободна практика за лекарски и стоматологични кабинети. През 2014 по спечелен от Община Якоруда проект “Красива България” към МТСП, материално-техническото състояние на сградата на бивша общинската болница-поликлиника в гр.Якоруда е подоброено .

1.10. Недвижими имоти

2. Частна общинска собственост

Според Закона за общинската 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 със закон.

2.1 Застроени общински имоти

Община Якоруда разполага с множество застроени имоти, в това число сгради, терени със сгради и парцели, върху които е отстъпено право на строеж, изброени както следва:

2.1.1 Сгради

- Жилищна сграда до ОУ "Гоце Делчев"- с.Смолево;
- Бивша общинска хлебопекарна;
- Бивше кметство-с.Юруково;
- Вилна сграда – местност „Трещеник“;
- Общинска сграда – право на ползване на ПУ и ПБЗН ;
- Част от общинска сграда – пристройка към бивша поликлиника гр.Якоруда;

2.1.2. Терени със сгради:

- Общински пазар– гр.Якоруда – УПИ IX, кв.63 – 1 бр.;
- Трафопост – 2бр.;
- Имоти, върху които са изградени жилищни блокове – 4 бр.;
- квартал 55 по плана на гр.Якоруда - 1 бр;

2.1.3. Парцели, върху които е отстъпено право на строеж

Броят на общинските парцели, върху които е отстъпено право на строеж и е реализирано такова, е 226.

Чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост предвижда правото общината да се разпорежда със земя – частна общинска собственост, като собственикът на законно построената върху нея сграда изкупи земята без провеждане на търгове и конкурси. Това са имоти – бивша държавна собственост, върху които е отстъпвано право на строеж. Правото на строеж е реализирано от приобретателите. Продадени са 12 броя имоти.

Продължава и процедурата по деактуването на имоти със стари Актове за държавна собственост, които съгласно Закона за общинската собственост вече са

общински. В по-голямата част от останалите за деактуване актове се касае за застроени жилищни парцели с право на строеж, на които земята вече е общинска собственост. От тези имоти могат да се очакват някакви приходи за общината, само ако собствениците на правото на строеж и застроените сгради пожелаят писмено да придобият собственост върху земята, което е малко вероятно да се случи към настоящия момент.

2.2. Незастроени имоти

Съставени са актове за незастроените имоти в община Якоруда като:

- 2.2.1. имот № 014005 в местност „Джебре” -1 бр. ;
- 2.2.2. незастроени имоти в кв.20 - 11 бр.;
- 2.2.3. имот № 605040 в местността “Митилева бара” - 1 бр.;
- 2.2.4. озеленяване в кв.31 по плана на гр.Якоруда - 2 бр.;
- 2.2.5. местност „Тепето” – 3 бр. /имоти № 109002; 003011; 111002/ ;
- 2.2.6. местност „Тополата” – 1 бр. /имот № 008046/ ;
- 2.2.7. незастроени имоти кв.61 по плана на гр.Якоруда - 5 бр.;
- 2.2.8. незастроени имоти кв.57 по плана на гр.Якоруда – 2бр.;
- 2.2.9. терени- 2 бр.;
- 2.2.10. незастроени имоти в кв.117 - 1бр.;
- 2.2.11. общински имот с пл.№ 1301, находящ се в кв.114 по плана на гр.Якоруда – 1бр.;

2.3. Метални павилиони

Община Якоруда разполага с един метален павилион, който може да се отдава под наем предимно за търговски цели.

3. Земеделски земи

Общинска собственост е земеделската земя, която не принадлежи на граждани, юридически лица или държавата, съгласно ч. 25 от ЗСПЗЗ. Земята от ОПФ се управляват в съответствие с изискванията на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Те могат да се отдават под наем или аренда на български физически и юридически лица. През последните години се наблюдава завишен интерес към ползването на общинските земеделски земи, поради което чрез отдаването им под наем вече се формират по - високи приходи в общинския бюджет. В Община Якоруда към 31.12.2019 год. има сключени 46 действащи договори за наем на земеделски земи с обща площ 3 508.082 дка и годишен приход в размер на 65 322.88 лева.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Силни страни и възможности:

1. Уникално съчетание на природни, географски и климатични дадености на територията на общината, подходящи за развитието на селски туризъм

2. Част от недвижимите общински имоти са разположени на подходящи за развитие на земеделието и селското стопанство места.
3. Формирането на Якоруда като център за спорт, отдих и туризъм.
4. Добри условия за развитие на дърводобив и дървопреработване.
5. Подпомагане и насърчаване развитието на местния бизнес.
6. Осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на недвижимите имоти.
7. Кандидатстване по различни оперативни програми за осигуряване на средства за ремонт и благоустрояване на сградите.
8. Преобразуване на сгради от публична в частна общинска собственост с цел дългосрочно отдаване под наем или ползване.
9. Увеличаване на приходите в Общината чрез даване на имоти и сгради за ползване под наем.
10. Инвестиционни интереси на местни и чужди бизнесмени в различни области.
11. Да се повиши инвестиционния интерес към някои терени в общината.
12. Максимално да се развива потенциалът на всеки имот.
13. Да се оптимизира процесът на управление.
14. На базата на публично-частно партньорство да се разработят и реализират проекти за използване на общински терени.
15. Да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план.
16. Да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и консултантски фирми.
17. Да продължи процеса на актуване на общинската собственост-публична и частна.
18. При необходимост публичната собственост да се преобразува в частна с цел постъпване на приходи в общината.

Слаби страни и заплахи:

1. Незавършен процес на актуване на общинските имоти.
2. Недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс.
3. Риск от прекомерно намаляване на общинската собственост.
4. Риск от вземане на грешни в стратегически план решения.
5. Относителна географска изолация от останалата част на страната.
6. Значителни различия в развитието на селските райони от града и произтичащата от това диференциация в стандарта и качеството на живот на населението.
7. Липса на модерна инфраструктура.
8. Липса на модерни европейски технологии за развитието на туризма.
9. Недостиг на средства за редовна поддръжка на сградите.
10. Ограничаване на икономическата активност на някои предприятия.
11. Лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддържане и опазване на собствеността;
12. Имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
13. Наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
14. Риск от грешни решения за разпореждане;
15. Намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;

Бъдещата политика на общината следва да е в посока за дългосрочно отдаване под наем и аренда на земеделските земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители с оглед ползване на земеделските земи за по-дълъг период и извършване на съответните инвестиции и подобряване на ефективността на тяхното стопанисване.

4. Земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ

С Протоколно решение № 8, одобрено със Заповед № РД – 08 – 166 от 19.05.2012 год. на Директора на Областна дирекция „Земеделие”- гр. Благоевград и Протоколно решение № 14, одобрено със Заповед № РД – 10 – 109 от 24.07.2008год. на Директора на Областна дирекция „Земеделие” - гр. Благоевград са предадени в собственост на Община Якоруда ниви, пасища, мери и ливади, които към настоящия момент по землища са както следва:

I. Ниви

1. Землище на гр. Якоруда, ЕКАТТЕ 87338 - **4010.12 дка**
2. Землище на с. Юруково, ЕКАТТЕ 86101 - **314.949 дка**
3. Землище на с. Смолево, ЕКАТТЕ 32603 - **130.854 дка**
4. Землище на с. Бунцево, ЕКАТТЕ 07822 - **596.073 дка**
5. Землище на с. Конарско, ЕКАТТЕ 38220 - **444.931 дка**
6. Землище на с. Аврамово, ЕКАТТЕ 000059 - **469.787 дка**
7. Землище на с. Бел Камен, ЕКАТТЕ 03561 – **61.288 дка**
8. Землище на с. Черна Места, ЕКАТТЕ 81850 - **111.262 дка**

Общо ниви за всички землища : 6139.264 дка

II. Ливади

1. Землище на гр. Якоруда, ЕКАТТЕ 87338 - **2359.461 дка**
2. Землище на с. Юруково, ЕКАТТЕ 86101 - **348.616 дка**
3. Землище на с. Смолево, ЕКАТТЕ 32603 - **823.896 дка**
4. Землище на с. Бунцево, ЕКАТТЕ 07822 - **525.624 дка**
5. Землище на с. Конарско, ЕКАТТЕ 38220 - **623.626 дка**
6. Землище на с. Аврамово, ЕКАТТЕ 000059 - **97.884 дка**
7. Землище на с. Бел Камен, ЕКАТТЕ 03561 - **344.046 дка**
8. Землище на с. Черна Места, ЕКАТТЕ 81850 - **23.757 дка**

Общо ливади за всички землища : 5146.91 дка

IV. Пасище, мера

1. Землище на гр. Якоруда, ЕКАТТЕ 87338 - **2447.364 дка**
2. Землище на с. Юруково, ЕКАТТЕ 86101 - **676.471 дка**
3. Землище на с. Смолево, ЕКАТТЕ 32603 - **238.989 дка**
4. Землище на с. Бунцево, ЕКАТТЕ 07822 - **343.729 дка**
5. Землище на с. Конарско, ЕКАТТЕ 38220 - **299.779 дка**
6. Землище на с. Аврамово, ЕКАТТЕ 000059 - **412.110 дка**
7. Землище на с. Бел Камен, ЕКАТТЕ 03561 - **165.689 дка**
8. Землище на с. Черна Места, ЕКАТТЕ 81850 - **7.223 дка**

Общо пасище, мера за всички землища : 4591.354 дка

Земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяването на правата на собствениците, стопанисвани и управлявани от общината, служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др. По реда на §27, ал.2, т.1 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ ще се предоставя земеделска земя, като процедурите по предоставяне продължават и към момента.

5. Гори и земи от горски фонд

Горите заемат важно място в развитието на Община Якоруда. Те са определящи за развитието на дърводобивната и дървообработваща промишленост в района, а така също и на туризма в общината. В горите се извършват дейности свързани с дървопроизводствени и средообразуващи функции, приоритетно производство на качествена дървесина.

През месец Април 2015 година бе изготвен и утвърден **Горскостопански план на горските територии в Община Якоруда. Според същият Община Якоруда стопанисва и управлява 10 590.700 дка гора.**

Поради факта че местонахожденията на имотите са много разпокъсани, отдалечени и трудно достъпни, **Общински съвет – Якоруда гласува формата на управление на горските територии – общинска собственост, да се осъществява от ЮЗДП ДП ТП “Държавно горско стопанство – Якоруда” въз основа на договор.**

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Силни страни и възможности:

- субсидиране на селскостопанското производство увеличава възможността за реализиране на приходи;
- актуване на нови имоти;

- оптимизиране процеса на управление горските територии увеличава възможността за реализиране на приходи;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;

Слаби страни и заплахи:

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;

6. Инфраструктура.

Развитието на основната 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.

Общинската пътна мрежа е добре изградена, като осигурява добри възможности за достъп до всички населени места в рамките на общината и чрез пътищата от републиканската пътна мрежа се осигурява връзка с всички части на страната. Основните проблеми по отношение поддръжката и развитието на общинската пътна мрежа са свързани с липса на средства за ремонт и инвестиции в пътната инфраструктура. Бюджетните ресурси на Община Якоруда, както и на повече малки общини са ограничени и не позволяват самостоятелно финансиране на значими инфраструктурни проекти, включително и за поддръжка и ремонт на пътната инфраструктура, поради което Община Якоруда кандидатства и бе одобрена за участие в проекти, финансирани от ЕС.

През 2019 г. завършиха строително – ремонтните работи по изграждането на общински път BLG IV/ 84025 – с. Конарско – с. Бел Камен/ в община Якоруда. Стойността на проекта е 3 963 120 лева. Изпълнението на проекта започна през месец юни 2017 година. С реализирането му се подобри връзката между двете села, както и тази с общинския център. Това от своя страна води до по – голяма мобилност на хората и по – добър начин на живот.

През месец май 2019 г. в град Якоруда стартира проекта "Рехабилитация на улична мрежа в град Якоруда" - мащабен проект за благоустрояването на градската инфраструктура на стойност 1 851 577,72лв. Обхватът на проекта има за цел да подобри цялостно по - голямата част от уличната мрежа на гр. Якоруда. Това налага рехабилитация на пътната настилка, направата на нови тротоарни площи, подмяна на уличните бордюри, повдигане на съществуващите шахти.

Проектът включва рехабилитация на шест улици с обща дължина 2'956 м, както следва:

1. Улица „Св. Кирил и Методий” 0+000 до км 0+772.82
2. Улица „Св. Кирил и Методий” 0+000 до км 0+459.64
3. Улица "Лазарец" - дясно платно 0+000 до км 0+350.43
4. Улица "Христо Ботев" 0 + 000 до км 0 + 471.51

5. Улица "Стефан Караджа" от км 0+000 до км 0+380

6. Улица „Даме Груев“ от км 0+0.00 до км 0+552

Проектът се финансира по Договор № 01/07/2/0/00696 от 13.02.2018 г. за опускане на безвъзмездна финансова помощ по подмярка 7.2. „Инвестиции в създаването, подобряването или разширяването на всички видове малка по мащаби инфраструктура“ от мярка - 7 „Основни услуги и обновяване на селата в селските райони“ от Програмата за развитие на селските райони за периода 2014-2020г., съфинансирана от Европейския земеделски фонд за развитие на селските райони.

Същият месец стартира и проект „Рехабилитация на общински път BLG2354/II-84, Якоруда - Разлог/ - х. Трещеник" - един от най – значимите проекти в програмата за развитие и благоустрояване на община Якоруда. Стойността на проекта е 3 935 088.14 лева. Строителството се осъществява с финансовата подкрепа на Програма за развитие на селските райони за периода 2014-2020 г., подмярка 7.2. „Инвестиции в създаването, подобряването или разширяването на всички видове малка по мащаби инфраструктура“ от мярка 7 „Основни услуги и обновяване на селата в селските райони“, съгласно сключен между Община Якоруда и Държавен фонд „Земеделие“ Договор за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ № 01/07/2/0/00331/13.02.2018 г.

Срокът за изпълнение на строителните работи е 350 календарни дни. Общата дължина на трасето е 12 195 м. Предвидените строителни дейности включват полагането на нова асфалтова настилка и възстановяване на отводняването на пътя.

През месец октомври 2018 година в община Якоруда стартира работа по проект „Реконструкция и доизграждане на външна водопроводна мрежа и напорен резервоар за задоволяване на нуждите на село Бунцево, община Якоруда“. Проектът е завършен и целта - да се реконструират двата съществуващи водопровода на село Бунцево – външния и част от вътрешния, както и напорния резервоар, като се запазят старите им трасета е изпълнена. Стойността му е 318 828. 64 лева, като необходимите средства са предоставени на община Якоруда от Предприятието за управление на дейностите по опазване на околната среда – гр. София.

През 2019 година се осъществи и проект „Укрепване на десен бряг на река Дреценец . Целта на проекта е извършване на дейности по укрепване на коритото на река Дреценец с цел предотвратяване на наводнения. Проектът е част от масштабната програма на Община Якоруда за предотвратяване на щети от природни бедствия.

Той е на стойност 309 215.33 лв. Финансирането е от Междуведомствената комисия за възстановяване и подпомагане към Министерски съвет с ПМС № 260 от 28 ноември 2018г.

Всички населени места в общината са водоснабдени. Техническото състояние на водопроводната мрежа води до влошаване качеството и повишаване себестойността на подаваната вода. Община Якоруда ще кандидатства с проект за „Изграждане на ПСОВ и реконструкция и разширение на ВиК мрежата в гр.Якоруда“.

Изграждането на надеждна и отговаряща на съвременните изисквания водопроводна и канализационна система е важно условие за подобряване на качеството на живот на местното население и възможност за повишаване на атрактивността на община Якоруда, като добро място за инвестиции.

Силни страни и възможности

- Наличие на пътища от републиканската пътна мрежа;
- Сравнителна близост и добри транспортни комуникации до изявени градски центрове като Разлог, Благоевград и др.;
- Всички населени места са водоснабдени;

Слаби страни и заплахи

- Амортизирана вътрешна водопроводна мрежа – големи загуби на вода;
- Водоизточниците на някои от селата са плитко подпочвени каптажи и дренажи и при драстични засушавания дебитът им намалява;
- Липса на канализационни мрежи в селата и амортизирани участъци от съществуващата канализационна мрежа;
- Ниска енергийна ефективност в енергопотреблението;
- Влошаване на икономическата конюнктура и недостатъчно чужди инвестиции;
- Влошаване на съотношението между работещо и зависимо население;

IV. СТРАТЕГИЧЕСКО ВИЖДАНЕ НА ОБЩИНА ЯКОРУДА ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОСТАВЕНИТЕ ЦЕЛИ ЗА ПЕРИОДА 2020 – 2024 ГОДИНА

Следването на визията ще стане в партньорство и с целенасочени действия чрез оползотворяване на местните ресурси и привличане на средства по национални и международни програми.

Ще се осигури координация, ефективност и устойчивост в действията на всички институции, заинтересовани от развитието на общината, в стремежа им за повишаване качеството на живот на населението.

Над всичко ще бъдат поставени хората, които трябва да живеят в здравословна и удобна за живот среда в техните населени места, разположени сред красивата и величествена природа на Община Якоруда. За това трябва да се запази природата все така красива и чиста.

Хората трябва да имат достъпни и хигиенични места за релаксация и спорт.

Децата трябва да се възпитават и образоват в добре устроени и модерно обзаведени училища. Да не се пренасят отвън проблемите с алкохола, наркотиците и религиозните секти.

Общината трябва да разполага със съответния център или по-малки центрове за получаване на различни административни, битови, търговски и други услуги, центрове за социална и здравна помощ, да има подходяща среда и места за участие в най-различни културни и духовни прояви, места за социални контакти, информация и гражданско участие в управлението.

На фона на една глобална световна политика за стабилност и добросъседски отношения с отварянето на границите, перспективите пред община Якоруда ще се увеличат. Близостта с Република Македония, и границата с Република Гърция дават големи възможности, които следва да се използват.

Така на основата на визията изпъкват три възлови думи, които следва да бъдат изходни позиции за извеждането на стратегическите цели. Те са: **природа, кръстопът, хора**. Като се позоваваме на гореизложения анализ на състоянието на публичната и частната общинска собственост и на заложените във визията надежди за бъдещето, свързани с възловите думи, предлагаме следните стратегически цели за ефективно стопанисване и компетентно управление на общинската собственост.

V. СТРАТЕГИЧЕСКИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ

В резултат на направения анализ на публичната и частна общинска собственост Общинската администрация - Якоруда си поставя следните стратегически цели:

1. Продължаване и завършване на процеса на актуване на общинската собственост.
2. Осигуряване на нужния кадрови потенциал.
3. Подобряване на екологичното състояние на Общината.
4. Опазване на чиста околна среда.
5. Съхраняване и използване на биологичното разнообразие и екологичните природни дадености.
6. Разширяване използването на минерални води.
7. Построяване на пречиствателна станция за отпадни води в града и съставните населени места.
8. Изграждане и развитие на съществуващата инфраструктура по екологосъобразен път, отговарящ на европейските норми и изисквания.
9. Задържане на местните и привличане на чужди инвеститори.
10. Оказване на всестранна подкрепа на дребния и среден бизнес.
11. Оползотворяване на планинските, полупланинските и граничните райони чрез инвестиции в селското стопанство.
12. Развитие на туризма, търговията и промишлеността.
13. Повишаване на собствените приходи в общинския бюджет.
14. Подобряване на водоснабдяването в селищата, поддържане и развитие на водоснабдителната мрежа.
15. Повишаване на ефективността на общинското електропотребление.
16. Подобряване на инфраструктурата на телекомуникациите.
17. Съвместна работа с неправителствени организации с цел развитие на бизнеса в Общината.
18. Осигуряване на материално-техническа база за развитието на спорта.
19. Изготвяне и актуализация на съществуващия кадастрален план и градоустройствени планове и създаване на цифрови модели.
20. Реконструкция и модернизация на четвъртокласната пътна мрежа в Общината.
21. Ремонт и поддръжка на улиците в населените места от Общината.
22. Поддръжка на пътната мрежа при зимни условия.
23. Поддържане и развитие на водоснабдителната мрежа.
24. Извършване на електронни административни услуги.
25. Приемане и издаване на електронни документи.

VI. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО ПОДЛЕЖАТ НА ЗАПАЗВАНЕ И РЕКОНСТРУКЦИЯ, ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ИЛИ РАЗПОРЕЖДАНЕ

1. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация, общинските предприятия;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината;

2. Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

- имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.1 и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;

- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени;

3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.1;

- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;

- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;

- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;

VII. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

- Имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално предназначение, спортни имоти и за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС.

- Имоти – частна общинска собственост, за които все още съществуват стари актове за държавна собственост и които по закон следва да са общинска собственост и могат да се реализират от общината.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.

Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

инж. Нуредин Кафелов
Кмет на община Якоруда

