



ОБЩИНА ПАВЛИКЕНИ

СТРАТЕГИЯ

за управление

на общинската собственост

за периода 2020 - 2023 год.

***януари 2020г.
гр. Павликени***

I. Въведение

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Павликени е изработена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2020-2023 г. и продължава линията, заложена в предходната мандатна стратегия. Съобразена е с управленската програма на кмета на Община Павликени и извежда като основни приоритети - прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината, като регламентира основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост; основните характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване, реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане, както и нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

Под “управление на общинската собственост” се разбира процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които Община Павликени оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Процесът включва придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане със собствеността и е насочен към постигане на целите, които Общински съвет - Павликени и общинската администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

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

Предварително определените цели и приоритети в стратегията за управление на общинската собственост и разработваните въз основа на нея годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, за всяка година от мандата на управление, дават възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в работата на общинския съвет и общинската администрация по отношение на общинската собственост и в резултат на това подобряване ефективното управление на собствеността в интерес на гражданите на общината.

Целите и принципите на управлението на общинската собственост на Община Павликени са изведени от приоритетите, представени в :

- Общинския план за развитие на Община Павликени за периода 2014-2020 г.
- Стратегиите и програмите на Община Павликени в различни направления – образование, социални дейности, здравеопазване, опазване на зелената система, подобряване на съществуващата техническата инфраструктура и изграждане на нова, управление на отпадъците; спорт и младежки дейности и др.
- Предложенията на местната общност и НПО;
- Предложенията на кметовете на населени места;
- Регионалното развитие и взаимоотношения със съседни общини;
- Активизацията по разработване на проекти за основен ремонт, модернизация и реконструкция на общинската инфраструктура.

Водещата цел в Стратегията е ефективно и прозрачно управление, чрез което да се постигне:

- Подобряване качеството на жизнената среда чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на града, постигане на европейски стандарти при благоустрояването на града, чиста, зелена и удобна градска среда – поддържани тротоари, вътрешно квартални улици и градини; подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата – реновиране и модернизирание на съществуващия сграден фонд на детските градини и училища на територията на общината; подобряване на условията за спорт и здравословен и активен живот;
- Увеличаване на приходите от управление в общинския бюджет;
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

II. Основните принципи, които следва Община Павликени в процеса на управление на имотите общинска 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 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 Павликени 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 - Павликени, по предложение на кмета на общината.

➤ *Отчетност*

Отдел „ОССД” в Община Павликени 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*

III. Обхват и структура на стратегията.

Настоящата стратегия обхваща застроените и незастроените имоти – публична и частна общинска собственост, включително жилищните имоти.

1. Имоти и вещи - публична общинска собственост. Те се групират в три групи:

- имотите и вещите, определени със закон;
- имоти, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти за задоволяване на обществените потребности от общинско значение;

Статутът на отделни видове имоти – публична общинска собственост, е определен в Закона за водите, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за горите, Закона за опазване на земеделските земи, Закона за пътищата, Закона за военните паметници и др.

- Имотите и вещите – публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност;

- Имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица;
- Имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон;

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

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от публична в частна 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.

IV. Управлението на собствеността се реализира чрез:

- Планиране на дейността по управление на собствеността, със стратегии и годишни програми за управление на общинската собственост;
- Изпълнение на програмите по управление на собствеността;
- Отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост е свързано с избора и прилагането на позволените от правната рамка способности за придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Имотите - общинска собственост, определени по закон като публични и частни по своя характер, са класифицирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

- **Нужда на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване**

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

- ново строителство или преустройство на съществуващи сгради в съответствие с текущите нужди на общината.

- **Имоти, които могат да бъдат отдавани под наем**

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

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

- **Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане**

- имоти, към които има заявен инвестиционен интерес;

- жилищни имоти, за които има заявено желание от страна на наемателите им за закупуване;

- остарели нежилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс;

- ликвидиране на съсобственост за имоти в режим на съсобственост.

- **Имоти – частна общинска собственост, предмет на замяна** - в предвидените в чл.40, ал.2 от Закона за общинската собственост случаи:

- при прекратяване на съсобственост;

- когато с влязъл в сила подробен устройствен план се предвижда отчуждаване на имоти за нуждите на общината;
- между Община Павликени и друга община или държавата;
- в други случаи, определени със закон.

➤ **Имоти, върху които могат да бъдат учредени вещни права в полза на трети лица**

1. **Учредяване на ограничено вещно право на строеж**, на надстрояване и пристрояване върху имот - общинска собственост се извършва:

- След решение на Общински съвет Павликени;
- При спазване на принципа на състезателност – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс;

Изключения:

- Учредяване на право на строеж без търг или конкурс в полза на визираните в чл. 37, ал. 4 от ЗОС субекти;
- Учредяване на безвъзмездно право на строеж, на надстрояване и пристрояване, се извършва след решение на общинския съвет, взето с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците;

➤ Учредяване право на пристрояване и надстрояване без търг или конкурс на сграда, построена върху имот-частна общинска собственост, на собственика на сградата;

2. **Учредяване на ограничено вещно право на ползване се извършва:**

- След решение на Общински съвет - Павликени;
- При спазване на принципа на състезателност – чрез публичен търг или публично оповестен конкурс;

Изключения:

- Учредяване на възмездно право на ползване без търг или конкурс в полза на определени в специален закон лица;
- Учредяване на безвъзмездно право на ползване се извършва след решение на общинския съвет, взето с мнозинство повече от две трети от общия брой на съветниците;
- Учредяване на безвъзмездно право на ползване без търг или конкурс в полза на определени в специален закон лица;

➤ **Дарение на имоти-частна общинска собственост** се извършва след решение на Общински съвет - Павликени, прието с мнозинство три четвърти от общия брой на съветниците.

V. Анализ и структура на общинската собственост

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. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

Броят на застроените и незастроени имоти и обектите, за които се съставят актове за публична или частна общинска собственост е сравнително динамична величина, поради редица причини – промени в подробните устройствени планове, сделките по разпореждане и придобиване на имоти, инвентаризация на собствеността, продължаващи процедури по деактуване на имоти – държавна собственост. Активно се работи по съставяне на актове за общинска собственост за земеделски имоти – пасища и мери, въз основа на промените в Закона за собствеността и ползването на земеделски земи.

Към 31.12.2019 г. са съставени и утвърдени 5640 акта за общинска собственост. Съставените актове по населените места са както следва: гр. Павликени – 835 бр., с. Батак – 182 бр., с. Бутово – 154 бр., гр. Бяла черква – 410 бр., с. Вишовград – 415 бр., с. Върбовка – 231 бр., с. Горна Липница – 227 бр., с. Димча – 311 бр., с. Долна Липница – 182 бр., с. Дъскот – 194 бр., с. Караисен – 240 бр., с. Лесичери – 371 бр., с. Михалци – 324 бр., с. Мусина – 235 бр., с. Недан – 491 бр., с. Патреш – 156 бр., с. Паскалевец – 181 бр., с. Росица – 79 бр., с. Сломер – 113 бр., с. Стамболово – 272 бр.

Имотите, за които са съставени актове, са различни по площ - както идеални части от урегулирани поземлени имоти, така също и големи урегулирани имоти за комплексно жилищно и обществено строителство или цели квартали.

Броят на актовете за общинска собственост сам по себе си не дава пълна картина на размера на собствеността, тъй като за линейните мрежи на техническата инфраструктура, временни обекти и др., не се съставят актове за собственост, съгласно Закона за общинската собственост. Тези съоръжения се регистрират счетоводно като собственост на Община Павликени с определена стойност, местонахождение и др. показатели.

1. Незастроени имоти в регулация.

Основните проблеми по управлението и разпореждането с незастроените имоти създава процеса по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост през 1996 г. приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

Имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост, към които има инвестиционен интерес, са в промишлените зони и са били отредени в миналото за разширение на предприятия. За събиране на нужните документи, удостоверяващи общинската собственост и оформяне на преписки за деактуване са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

СПРАВКА № 2
за незастроени общински имоти (терени в регулация) към 31.12.2019 г. (в кв.метри)

Населено място	Терени за жилищни нужди				За гаражи		За обществено обслужване		За индустриални цели		Общо	
	комплексно		индивидуално		брой	кв.м.	брой	кв.м.	брой	кв.м.	брой	кв.м.
	брой	кв.м.	брой	кв.м.								
Батак			24	63300			6	18670			30	81970
Бутово			2	2560			2	3764			4	6324
Б.черква							2	6710	11	32974	13	39684
Вишовград			9	10820							9	10820
Вишовград							3	5070			3	5070
Димча			2	2980							2	2980
Д.Липница			1	1220							1	1220
Дъскот							1	1760			1	1760
Караисен			12	22005			2	2160			14	24215
Михалци							1	9620			1	9620
Мусина			4	4500			1	1980			5	6480
Недан							1	11800			1	11800
Павликени			11	18365	3	3927	4	5282	6	34415	24	61989
Патреш			1	260							1	260
Сломер			2	1850							2	1850
Стамболово			1	1250			2	3000			3	4250
Общо:			69	129110	3	3927	25	69816	17	67389	114	270292

Имотите в населените места са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението и разпореждането поставя и фактът, че действащите планове за регулация по населените места в голямата си част са остарели и неактуални за съвременните условия.

Анализът на терените в регулация показва следното:

Силни страни

-Естествените равнинни терени в населените места са подходящи за застрояване;
 -Наличие на изградена улична мрежа и техническа инфраструктура;
 -близост до общинския център;
 -обособени индустриални зони в Павликени – „юг и север“;
 -Наличие на терени за комплексно жилищно строителство и обществено обслужване.

Слаби страни

-Изключително голям обем от незастроени дворни места;
 -Недостатъчен обем и брой терени за гаражи в гр. Павликени;
 -Недостатъчен обем и брой терени за индустриални цели за малък бизнес;
 -Недостатъчен обем и брой терени за социални обекти;
 -Бавен и тромав процес по идентификация и актуване на общински имоти;

Възможности

-При повишаване доходите на населението има големи възможности за индивидуално жилищно строителство;
 -Максимално развитие потенциала на всеки имот;

Заплахи

-Неконтролираното разпореждане с общински терени може да доведе до недостиг на терени при евентуална поява на инвеститори;
 -Безусловното предоставяне на терени може да доведе до изместване на основното предназначение;

Политики и задачи

№	Наименование
1	Ускоряване процеса на идентификация на общинските терени.
2	Проучване потенциала на всеки терен и определяне основно и алтернативно предназначение.
3	Издирване и внасяне на предложения пред държавата за предоставяне на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината.
4	Оптимизиране на кадровия потенциал, повишаване на квалификацията и засилване съвместната дейност с консултантски фирми.

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане с имот - общинска собственост налага разграничение на незастроените имоти в две групи съобразно тяхното предназначение, както следва:

- Незастроени имоти, отредени за жилищно строителство;
- Незастроени урегулирани имоти, отредени за обществено обслужване.

При осъществяване на действията по управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, предназначени да обслужват жилищните нужди на гражданите, предпочитан подход е организиране и провеждане на публичен търг с явно наддаване с оглед осигуряване възможността на всяко лице да участва в процедурата, без да се поставят специални условия.

Предпочитан подход при управление и разпореждане с урегулирани поземлени имоти, отредени за обществено обслужване, е провеждането на публично оповестен конкурс, с

оглед възможността за поставяне на условия за подобряване на жизнената среда - опазване и възстановяване на околната среда, извършване на инвестиции или ремонти, подобряване на прилежащата около обекта инфраструктура, запазването или създаването на работни места и др.

2. Застроени нежилищни имоти.

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия (в последствие Закон за приватизация и следприватизационен контрол) и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха приватизирани. Продажбата им осигури еднократни приходи, но същевременно лиши общината от приходи по бюджета в дългосрочен план.

Сериозен проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, някои и се разграбват. В същото време към някои от тях се проявява интерес, но с претенции за ниски оценки. Това прави нецелесъобразна продажбата на този етап. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. В перспектива е възможно да възникне необходимост от учебни заведения или други общински дейности със социална насоченост. Във всеки случай продажбата на училищни сгради по населените места следва да се предшества от задълбочен анализ и преценка.

Справка №3
за сградния фонд на Община Павликени към 31.12. 2019 г.

Населени места	Кметства	други адм.сгради	училища	ЦДГ, ОДЗ, ДЯ	здравни служби	лекарски кабинети	социални обекти	читалища	музеи	пензионерски клубове	партийни клубове	офиси на НПО	спортни обекти	търговски обекти	обекти в пазар	съсобств.търг. обекти	Общо
Батак	1		1		1			1									4
Бутово	1		2	1	1			1					1	1		1	9
Б.Черква	1		2	1					3	1	1		1				10
Вишовград	1		1					1									3
Върбовка	1		1	1				1									4
Г.Липница	1		1		1			1	1				1				6
Димча	1		1	1	1								1				5
Д.Липница	1			1	1			1		1				1			6
Дъскот	1		1	1				1						1			5
Караисен	1		1	1	1		2	1									7
Лесичери	1		1		1								1			1	5
Михалци	1		1	1	1		1	1	1				1	1			9
Мусина	1																1
Недан	1	1	1	1				1		1			1	1			8
Павликени	1	3	3	4		34	3	1	2	1	3	2	2	8	30	1	98
Паскалевец	1		1					1						1			4
Патреш	1		1	1				1		1							5
Росица	1		2											1			4
Сломер	1		1	1				1					1	1			6
Стамболово	1		1	1													3
Общо:	20	4	23	16	8	34	6	14	7	5	4	2	10	16	30	3	202

Видно от справката основният обем общински обекти представлява публична собственост с предназначение да осъществява функциите на общината по ЗМСМА. Обектите в областта на обслужването са значително на брой, но със сравнително малка квадратура и основно са съсредоточени в гр. Павликени и някои от по-големите населени места. Значително е намален броя на съсобствените обекти.

Общинските помещения се предоставят под наем в условията на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, като наемните цени се определят и актуализират по утвърдена методика.

Силни страни

- Основните потребности на общината са обезпечени;
- Общинския сграден фонд е масивен и има потребност само от частични основни ремонти и поддръжка;
- Незаетите търговски обекти са с малък относителен дял.

Слаби страни

- Влошено състояние на преобладаващата част от имотите.
- Недостиг на средства за поддръжка или промяна на предназначението.
- Липса на интерес за закупуване по определените цени към по-голямата част от имотите

Възможности

- Осигуряване финансиране по програми на ЕС за предприемане на действия по подобряване на състоянието на сградите;
- Преобразуване от публична в частна общинска собственост сгради, престанали да имат значението на публична собственост;
- Съществуват резерви за преустройство на общински имоти при необходимост.

Заплахи

- Ненавременното поддържане води до увеличени бъдещи разходи;
- Неизползваните обекти не могат да се охраняват ефективно и се рушат и разграбват.

Политики и задачи

№	Наименование
1	Наличният сграден фонд да се обследва и да се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ.
2	Въз основа на паспортизацията да се изготви финансов анализ на необходимите разходи за поддръжка и ремонт.
3	Да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради с отпаднало предназначение, с цел дългосрочното отдаване под наем, ползване или продажба.
4	Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от ЕС за подобряване състоянието на сградния фонд.

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане със застроени имоти - общинска собственост следва да се определя съобразно предназначението и влиянието на имота върху общинската икономика и функциите на общината.

Предпочитан подход при управление и разпореждане със застроени имоти, отредени за обществено обслужване, е провеждането на публично оповестен конкурс, с оглед възможността за поставяне на условия за подобряване на жизнената среда - опазване и възстановяване на околната среда, извършване на инвестиции или ремонти, подобряване на прилежащата около обекта инфраструктура, запазването или създаването на работни места и др.

Провеждане на публичен търг с явно наддаване е подходяща процедура за по-малки обекти, които нямат съществена роля за общината.

На практика избора на подходяща процедура следва да се определя не само от преките постъпления, но и от косвените доходи и ползи.

3. Жилищни имоти

Жилищният фонд на Община Павликени е структуриран съобразно изискванията на Закона за общинската собственост в четири групи:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
3. ведомствени;
4. резервни.

№ по ред	Наименование на обекта	Местоположение		АОС		Площ (кв.м.)	
		кв.	УПИ/кад. №	№	дата	обща	в т.ч. застр.
I За настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди							
1	Ап. № 19, ул. "Съединение" № 2, вх. А, ет. V	73		53	1998 г.	48,75	48,75
2	Ап. № 8, ул. "Съединение" № 2, вх. Б, ет. II	73		53	1998 г.	90,72	90,72
3	Ап. № 3, ул. "В. Левски" № 3, вх. А, ет. I, едност.	73		72	1999 г.	38,09	38,09
4	Ап. № 19, ул. "В. Левски" № 3, вх. А, ет. V, едност.	73		72	1999 г.	38,09	38,09
5	Ап. № 19, ул. "В. Левски" № 3, вх. В, ет. V, едност.	73		72	1999 г.	38,09	38,09
6	Ап. № 22, ул. "В. Левски" № 3, вх. В, ет. VI, едност.	73		72	1999 г.	38,09	38,09
7	Ап. № 2, ул. "В. Левски" № 5, вх. Б, ет. I, едност.	75	I	73	1999 г.	46,89	46,89
8	II-ри жилищен етаж от сграда, ул. „В. Левски“ № 28 А	70	пл. 817	1767	2008 г.	150,00	79,00
9	Ап. № 4, бул. "Кн. Дондуков-Корсаков" № 59, вх. В, Ап., 4, ет. II	65		74	1999 г.	75,20	75,20
10	Ап. № 1, бул. "Руски" № 59, вх. Б, ет. I	126		76	1999 г.	77,11	77,11
11	Ап. № 2, бул. "Руски" № 59, вх. Б, ет. I	126		76	1999 г.	40,25	40,25
12	Ап. № 3, бул. "Руски" № 59, вх. Б, ет. I,	126		76	1999 г.	59,14	59,14
13	Ап. № 17, бул. "Руски" № 59, вх. Б, ет. VI	126		76	1999 г.	40,25	40,25
14	Ап. № 3, бул. "Руски" № 59, вх. В, ет. I	126		76	1999 г.	76,65	76,65
15	Ап. № 17, бул. "Руски" № 59, вх. В, ет. VI	126		76	1999 г.	62,97	62,97
16	Ап. № 2, бул. "Руски" № 59, вх. Д, ет. I	126		76	1999 г.	36,16	36,16
17	Ап. № 11, бул. "Руски" № 59, вх. Д, ет. IV	126		76	1999 г.	36,16	36,16
18	Ап. № 2, ул. "П. К. Яворов" № 16, вх. Е, ет. I	126		77	1999 г.	60,78	60,78
19	Ап. № 14, ул. "П. К. Яворов" № 16, вх. Е, ет. V	126		77	1999 г.	61,85	61,85
20	Ап. № 1, ул. "Шейново" № 5, вх. Б, ет. I, тристаен	130		79	1999 г.	67,28	67,28
21	Ап. № 5, ул. "Шейново" № 5, вх. Б, ет. II, едностаян	130		79	1999 г.	39,21	39,21
22	Ап. № 13, ул. "Шейново" № 5, вх. Б, ет. V, тристаен	130		79	1999 г.	67,28	67,28
23	Ап. № 17, ул. "Г. Измирлиев" № 17, ет. II	145		82	1999 г.	65,89	65,89
24	Къща с двор, ул. "Г. Бенковски" № 28	26	I-37	226	2000 г.	635,00	56,00
25	Ап. № 6, ул. "Ц. Церковски" № 1Б, ет. II	137		628	2001 г.	62,25	62,25
26	Къща, ул. "Х. Димитър" № 12, ет. I	143	II	777	2001 г.	1/2 ид.ч. от 760	33,44
27	Къща с двор, ул. "Л. Каравелов" № 14	128	I-1264a	921	2002 г.	364,00	193,00
28	Квартира № 1, ул. "Д. Благов" № 36	148	II	2564	2012 г.	44,00	44,00
29	Квартира № 2 ул. "Д. Благов" № 36	148	II	2564	2013 г.	19,00	19,00
30	Квартира № 3, ул. "Д. Благов" № 36	148	II	2564	2014 г.	19,00	19,00
31	Квартира № 4, ул. "Д. Благов" № 36	148	II	2564	2015 г.	30,47	30,47
32	Къща с двор, бул. "Кн. Дондуков-Корсаков" № 81	65a	I	3969	2014 г.	605,00	78,00
33	Къща с двор, ул. "Г. Измирлиев" № 4	142	пл. 945	2357	2011 г.	55,00	55,00

Стратегия за управление на общинската собственост 2020 – 2023 г.

34	Къща с двор - ул. "Отец Паисий" № 15	137	XIV-848	1104	2004 г.	370,00	108,00
35	Жилищен имот – с. Бугово	26	XVI-8	1833	2009 г.	1120,00	29,75
36	ул. "Ловец" № 10, Ап., 101 /общезитие/	91	II	64	1998 г.	23,50	23,50
37	ул. "Ловец" № 10, Ап., 102 /общезитие/	91	II	64	1999 г.	24,37	24,37
38	ул. "Ловец" № 10, Ап., 103 /общезитие/	91	II	64	2000 г.	22,75	22,75
39	ул. "Ловец" № 10, Ап., 104 /общезитие/	91	II	64	2000 г.	22,75	22,75
40	ул. "Ловец" № 10, Ап., 105 /общезитие/	91	II	64	2002 г.	43,96	43,96
41	ул. "Ловец" № 10, Ап., 107 /общезитие/	91	II	64	2004 г.	43,96	43,96
42	ул. "Ловец" № 10, Ап., 108 /общезитие/	91	II	64	2005 г.	43,96	43,96
43	ул. "Ловец" № 10, Ап., 109 /общезитие/	91	II	64	2006 г.	24,37	24,37
44	ул. "Ловец" № 10, Ап., 110 /общезитие/	91	II	64	2007 г.	30,82	30,82
	Всичко:						
II За продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди							
1	Ап. № 10, ул. "В.Левски" № 10Б, ет. IV	70	III	1529	2006 г.	66,27	66,27
2	Ап. № 17, бул. "Руски" № 59, вх. Д, ет. VI	126		76	1999 г.	36,16	36,16
3	Жилищен имот – с. Бугово	61	VII-269	1834	2009 г.	1540,00	42,00
	Всичко:						
III Ведомствени							
1	Ап. № 1, ул. "В. Левски" № 10Б	70	III	1531	2006 г.	66,27	66,27
2	Ап. № 11, ул. "В. Левски" № 10Б, ет. IV,	70	III	1530	2007 г.	72,88	72,88
3	Ап. № 6, ул. "В. Левски" № 10В, ет. II	70	III	1755	2007 г.	81,30	81,30
4	Ап. № 9, ул. "В. Левски" № 10В, ет. III	70	III	1757	2007 г.	81,30	81,30
5	Ап. № 23, ул. "В. Левски" № 3, вх. А, ет. VI, едност.	73		72	1999 г.	38,09	38,09
6	Ап. № 7, ул. "В. Левски" № 10В, ет. III	70	III	1756	2007 г.	66,95	66,95
7	Къща с двор, ул. "Х. Димитър" № 12, ет. II	143	II	777	2001 г.	1/2 ид.ч. от 760	92,00
8	ул. "Ловец" № 10, Ап. № 106 /общезитие/	91	II	64	2001 г.	43,96	43,96
	Всичко:						
IV Резервни							
1	ул. "Ловец" №10а, Ап. № 501 /общезитие/	91	II	64	1998 г.	30,82	30,82
2	ул. "Ловец" №10а, Ап. № 502 /общезитие/	91	II	64	1998 г.	24,37	24,37
3	ул. "Ловец" №10а, Ап. № 503 /общезитие/	91	II	64	1998 г.	43,96	43,96
4	ул. "Ловец" №10а, Ап. № 504 /общезитие/	91	II	64	1998 г.	43,96	43,96
5	ул. "Ловец" №10а, Ап. № 505 /общезитие/	91	II	64	1998 г.	43,96	43,96
6	ул. "Ловец" №10а, Ап. № 506 /общезитие/	91	II	64	1998 г.	43,96	43,96
7	ул. "Ловец" №10а, Ап. № 507 /общезитие/	91	II	64	1998 г.	43,96	43,96
8	ул. "Ловец" № 10, Ап. № 508 /общезитие/	91	II	64	1998 г.	43,96	43,96
9	ул. "Ловец" № 10, Ап. № 509 /общезитие/	91	II	64	1998 г.	24,37	24,37
10	ул. "Ловец" №10а, Ап. № 510 /общезитие/	91	II	64	1998 г.	30,82	30,82
11	ул. "Ловец" №10а, Ап. № 516 /общезитие/	91	II	64	1998 г.	15,33	15,33
	Всичко:						

От представената справка е видно, че общината разполага със значителен по обем жилищен фонд.

Анализът на общинските жилища показва следното:

Силни страни

-Основната част от общинските жилища са масивни, с оставащ продължителен експлоатационен срок;
-Преобладаващата част от общинските жилища напълно отговарят на предназначението си.

Слаби страни

-Системно закъсняване за плащане на месечните наеми от наемателите;
-Незаинтересованост за текущо поддържане от страна на наемателите;
-Недостиг на общински жилища, съобразно картотекирането;

Възможности

-Неизползваната част от общежитието, може да се реконструира в маломерни общински жилища със социални функции.

Заплахи

-Няма изградена концепция за настаняване на безимотни, социално слаби, безработни граждани.

Политики и задачи

№	Наименование
1	Актуализация на наемните цени при отчитане ръстовете на минималната работна заплата.
2	При проявен интерес от наемателите да се продават общинските жилища без търг или конкурс, при спазване нормативните условия.

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане с общински жилища следва да се определя съобразно предназначението на жилището.

- При жилища за настаняване под наем задължително се прилага схемата на настаняване на граждани с доказани жилищни нужди.
- При жилищата за продажба предпочитан подход следва да бъде публичен търг с явно наддаване.
- Във ведомствените жилища следва да се настаняват работещи специалисти от общински звена на бюджетна издръжка при спазване на следните изисквания:
 - да няма собствено жилище в населеното място, където работи;
 - специалността му да бъде квалифицирана като дефицитна за нуждите на администрацията;
 - да бъде на безсрочен трудов договор;
 - предоставяното жилище да отговаря на семейните потребности;
- В резервните жилища настаняването следва да се осъществява въз основа на протоколно решение на нарочна комисия по бедствия и аварии, назначена от кмета на общината при констатиране на събитие, за определен срок и при редуциран наем в размер на 30% от общинските наеми.

4. Земеделски земи.

Разглеждани по степен на използваемост земеделските имоти могат да се квалифицират като приходоизточник с неразкрити докрай резерви.

Към 31.12.2019 г. Община Павликени разполага със следния общински поземлен фонд:

Населени места	Ниви, вкл. изоставени		трайни насажд.		лозя		пasiща с храсти		ливади		пasiща, мери		др .селск. територии		храсти		гори		водни обекти		общо	
	общ о дка	нает и дка	общ о дка	нает и дка	общ о дка	наети дка	общо дка	наети дка	общо дка	наети дка	общо дка	наети дка	общ о дка	нает и дка	общ о дка	нает и дка	общ о дка	нает и дка	общ о дка	нает и дка	дка	наети дка
с. Батак	376	295			1		15		29	19	1922	1083	269		8		363		23		3006	1397
с. Бугово	69	51			2				269		1639	282	110		330		400				2819	333
гр. Бяла черква	115	67			211		39		39		2170	1314	196	19	91		90				2951	1400
с. Вишовград	384	12	355				105		155		3604	643	558		103		98		7		5369	655
с. Върбовка	69	19	58	18			24		23	3	1531	1273	42		251		384		47		2429	1313
с. Г. Липница	523	255	7						91		3220	1016	16		4		4		87		3952	1271
с. Димча	303	210	4		14		9				1245	402	118								1693	612
с. Д. Липница	216	83	57		2		473	59	138	37	1757	580	344	11	3		111		177		3278	770
с. Дъскот	78	58			3	1	148		32		1760	1453	1126	1116	114				111	33	3372	2661
с. Караисен	175	118					8		237	2	4666	3249	373				156				5615	3369
с. Лесичери	653	476	29	29	48		687				3016	1669	769				60		34	29	5296	2203
с. Михалци	208	154	143	139	15		707	173	87	27	2219	726	14		211	137	309		10		3923	1356
с. Мусина	418	327	14				247		13	13	2177	1063	35				186				3090	1403
с. Недан	495	283	3						441	191	3285	1133	13	1	15		198		80		4530	1608
гр. Павликени	136	122	163				220		153		1107	252	135				276		145	23	2335	397
с.Паскалевец	282	273					173				1575	444	2	2	178		146		87	19	2443	738
с. Патреш	561	481	7		5				54		1144	999	324		24		24		88		2231	1480
с. Росица	48	4	15		18	1			54		696	373	7						16		854	378
с. Сломер	375	206							194	15	2375	1495	1099	486	42		18		22		4125	2202
с.Стамболово	473	382									1298	808	576		10		56		2		2415	1190
Общо:	5957	3876	855	186	319	2	2855	232	2009	307	42406	20257	6126	1635	1384	137	2879	0	936	104	65726	26736

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които обикновено са с начин на трайно ползване – пасище, мера и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт,
- реализация на важни обществени мероприятия и инвестиционни проекти (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Анализът на общинските земеделски земи показва следното:

Силни страни

- Наличие на значителен обем общински поземлен фонд;
- Преобладаващият обем земеделски земи са с високо почвено плодородие;
- Повишено търсене на общински земи след Влизането на България в ЕС;
- Наличие на достатъчен обем земеделски земи за оземляване на малоимотни и безимотни граждани.

Слаби страни

- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи;
- необходимост от рекултивация на някои имоти;
- наличие необработваеми ниви
- тромава процедура по комасация;

Възможности

- Постепенно комасиране на общинския поземлен фонд;
- Подобряване използваемостта чрез дългосрочни договори (аренда)

Заплахи

- Обезлюдяването на някои селища води до липса на интерес към общинските земи и практическото им изоставяне;
- Усложнените процедури по управлението

-Възможност за промяна в начина на трайно ползване на определени земи с оглед постигане на по-добри доходи.
-Увеличаване обема на трайните насаждения;

на водите води до изоставяне на водните обекти, компрометиране на съоръженията и създаване на потенциални заплахи.

Политики и задачи

№	Наименование
1	Идентификация на собствеността и преглед на състоянието на земеделските земи и водоеми.
2	Поетапно комасиране на общинските земи: <i>Първи етап</i> – преглед на общински земи с общи граници и окрупняване по установения ред. <i>Втори етап</i> – комасация чрез замени.
3	Промяна предназначението на поземлените имоти с инвестиционен потенциал
4	Разработка на проекти за рекултивация на земи, подходящи за финансиране по програмите на ЕС
5	Определяне терени за арендуване с приоритетно залагане на трайни насаждения

Конкретни подходи

Изборът на конкретен подход за определяне на процедура по управление и разпореждане със земеделски имоти - общинска собственост следва да се определя съобразно предназначението и влиянието на имота върху общинската икономика и функциите на общината.

➤ Предпочитан подход при отдаване под наем до 5 год. е провеждане на публичен търг с явно наддаване.

➤ При предоставяне на земеделски имоти за по-продължителен срок или под аренда следва да се предвиди процедура на публично оповестен конкурс, с оглед възможността за поставяне на условия за опазване на околната среда, провеждане на действия по обезопасяване на имота, влагане на инвестиции за рекултивация (ремонт при водните обекти) и др.

➤ Конкурсната форма следва да се прилага и при продажба на земеделски имоти.

5. Гори и земи в горски фонд.

Естественото местоположение на Община Павликени я прави сравнително бедна на горски насаждения. Окрупняването на полските масиви е довело до постепенното унищожаване на малките горички. Липсата на горски масиви оказва негативно влияние върху земеделските земи. Засилват се ерозийните процеси, намалява почвената влага и др.

Одобрен е Горскостопански план за горските територии на Община Павликени. През последните два мандата Община Павликени е реализирала два проекта по мярка 223 – „Първоначално залесяване на неземеделски земи”, в резултат на което са залесени 688,180 дка в 8 населени места от общината – гр. Павликени, с. Патреш, с. Караисен, с. Батак, с. Бутово, с. Долна Липница, с. Лесичери и с. Върбовка.

Наименование	Батак	Бутово	Бяла черква	Вишовград	Върбовка	Г. Липница	Д. Липница	Караисен	Лесичери	Михалци	Мусина	Павликени	Стамболово	Общо:
Залесена територия	363	400		64	322				57		68		56	1295
Гора в земеделски земи				26	62	3	111	28		148	64	10		452

Широколистна гора			90	17		2					90			199
Дървопроизводителни площи									2	70		9		81
Недървопр. горски площи											134			134
Общо:	363	400	90	107	384	5	111	28	59	218	356	19	56	2161

Анализът на общинските гори показва следното:

Силни страни

-Територията на общината, почвените дадености и природо – климатичните условия са благоприятни за развитие на широколистни гори.

Слаби страни

-Неовладян процес по вандалското изсичане на горските масиви;

Възможности

-Възможност за увеличаване приходите от горския фонд

Заплахи

-Обезлесяването на територията на общината ще доведе до трайни неблагоприятни последици за екологичното равновесие;

Политики и задачи

№	Наименование
1	Предприемане на действия по опазване на наличния горски фонд от безконтролна сеч. Разработване на съвместна програма с ДДС „Болярка” В. Търново

Конкретни подходи

Практически ограниченият обем от общински гори предполага действията на общината да са в насока опазване на съществуващият горски фонд.

VI. Ресурси за прилагане на стратегията.

- **Организационни** – изискващи определени промени в организационната структура или просто подобряване на комуникационните умения
- **Технически** – изискващи определени програмни продукти или техника.
- **Финансови** – изискващи определени средства.

VII. Заключение.

Стратегията за управление на общинската собственост може да бъде значим и ефективен инструмент за управление само при ползотворен обмен на идеи и адекватни действия между всички заинтересовани страни по време разработването и реализацията ѝ.

Независимо от активността на администрацията в различните ѝ звена, изпълнението на стратегията и разработваните въз основа на нея годишни програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, за всяка година от мандата на управление зависи най-вече от инвестиционния интерес на физическите и юридически лица.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменение в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието си и възможностите на общината.

Настоящата Стратегия е приета с Решение № 52 от Протокол № 5/30.01.2020 г. на Общински съвет – Павликени .