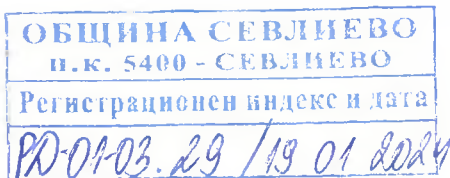


ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СЕВЛИЕВО



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от д-р Иван Тодоров Иванов – Кмет на Община Севлиево

1.1. **Относно:** Приемане на Стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата на Общински съвет - Севлиево – 2023 г. - 2027 г.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В изпълнение на разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост, Общинският съвет приема Стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си, а именно – 2023 г. - 2027 г., по предложение на кмета на общината.

Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа:

1. основните цели, принципи 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;
4. други данни, определени от общински съвет.

Предвид гореизложеното предлагам на Общински съвет – Севлиево да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл. 3, ал. 1 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, Общински съвет – Севлиево приема Стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата на Общински съвет - Севлиево – 2023 г. - 2027 г.

Заличена информация на осн. чл. 4 от
Регламент (ЕС) 2016/679, чл. 59 от ЗЗЛД

Д-Р ИВАН ИВАНОВ

Кмет на Община Севлиево



ОБЩИНА СЕВЛИЕВО



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

МАНДАТ 2023 г. – 2027 г.

СТРУКТУРА

Структурата на Стратегията за управление на общинската собственост на Община Севлиево за мандат 2023 г. - 2027 г. следва общоприетия модел за изготвяне на стратегически документ, включващ преглед и анализ на състоянието, определяне на визия, цели и приоритети за тяхното постигане и отразява всички законови изисквания за управлението на общинската собственост, залегнали в Закона за общинска собственост.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и обхваща четири годишен планов период – 2023 г. - 2027 г.

Управление на общинската собственост е процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които общината оперира със собствеността си, управлява оптимално рисковете, разходите и приходите от собствеността. Процесите включват дейностите по придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане със собствеността и са насочени към постигане на целите, които Общински съвет - Севлиево и общинската администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

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

Стратегията е база за приемане от Общински съвет - Севлиево на годишните програми за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната бюджетна година.

ПРЕДМЕТ НА СТРАТЕГИЯТА

Предмет на Стратегията са сградите, застроените и незастроени имоти - публична и частна общинска собственост и определянето на цели и приоритети, осигуряващи подобряване на процеса на взимане на решения, публичност на дейността и създаване условия за повишаване на ефективността на управлението на общинската собственост в интерес на гражданите на общината. Ефективното управление на общинската собственост създава възможности за идентифициране на състоянието на различните видове собственост, техния капацитет, подходите за по-добро оползотворяване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която е в излишък по отношение на установените нужди.

Разработването на настоящата Стратегия е продиктувано от необходимостта за прецизиране дейността на Общинския съвет и администрацията на община Севлиево по отношение на управлението и разпореждането с имотите и вещите - общинска собственост. Ясно очертана и приоритетно изведена е водещата постановка, че повишаване ефективността на местното самоуправление е в неразривна връзка с функционирането и етапното развитие на общинската собственост. Общинската собственост е основен капитал на местното самоуправление и по същество се свързва с политиката на общината за целенасочено и устойчиво стратегическо развитие, за формиране на по-добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура.

ПРАВНА И РЕГУЛАТОРНА РАМКА

Законът за общинска собственост, като основен закон регламентиращ управлението и разпореждането с общинска собственост поставя като изискване общински съвет да приема стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. Стратегията определя политиката за развитие на общинската

собственост, отчитайки местните особености и нужди, в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин.

Нормативната рамка включва и други законови нормативни актове, които в различна степен са свързани с режима на имотите общинска собственост а именно:

- Конституция на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността и ползване на земеделските земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за горите;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за културното наследство;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговския закон;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за концесиите;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за публичните финанси;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Административнопроцесуален кодекс;
- Закон за подпомагане на земеделските производители;
- Закон за наследството;
- Закон за публичните предприятия;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти общинска собственост.

Приетите наредби от Общински съвет – Севлиево, регламентирани управлението и имащи отношение по режима на разпореждане с общинската собственост в различните ѝ аспекти са, както следва:

- Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост;
- Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища;
- Наредба за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, гражданските дружества по Закона за задълженията и договорите и сдружения по Закона за юридическите лица с нестопанска цел;
- Наредба за реда и условията за поставяне на преместваеми обекти и за рекламната дейност на територията на община Севлиево;
- Наредба за условията и реда за финансово подпомагане от бюджета на Община Севлиево на дейността на спортните клубове и ползване на спортните обекти и съоръжения, собственост на Община Севлиево;
- Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на община Севлиево;
- Наредба за управление на горските територии, собственост на Община Севлиево;
- Наредба №1 за обществения ред в община Севлиево;
- Наредба за изграждане и опазване на зелената система на територията на Община Севлиево.

Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

1. общинското имущество, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
3. образованието;
4. здравеопазването;
5. културата;
6. благоустрояването и комуналните дейности;
7. социалните услуги;
8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
9. поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
10. развитието на спорта, отдиха и туризма.

От друга страна Общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

Общинска собственост са:

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

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

ЦЕЛИ НА СТРАТЕГИЯТА

Основните цели на Община Севлиево при управлението на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление могат да се изведат в следното:

- повишаване на приходите от управлението на общинската собственост;
- обвързване на обема, състоянието и възможностите за придобиване на общинска собственост с настоящите и бъдещи нужди на общината за устойчиво развитие и предоставяне на публични услуги;
- ефективно стопанисване на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;
- 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 на по-нататъшното укрепване на местното самоуправление;
- подобряване и стандартизиране процеса по издирване и актуване на имоти – общинска собственост;
- подобряване качеството на публичните услуги и прозрачност в дейността на местната власт и общинската администрация при реализация на политиката на управление и разпореждане на общинската собственост и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.
- намаляване на разходите за поддръжка на общинската собственост;
- ефективно обвързване на дейностите по управление на общинската собственост с нуждите на социалната политика на територията на общината.

БАЗОВИ ПРИНЦИПИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Законосъобразност

Общинският съвет и Кметът на общината действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Всички действия по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се извършват в изпълнение на законово установени процедури и разпоредби.

Защита на обществения интерес

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

Свободното администриране

Този принцип регламентира възможността на общинския съвет и общинската администрация да имат право на избор на икономически оправдани форми за управление и разпореждане с общинска собственост в зависимост от естеството, вида и характера на собствеността.

Откритост и прозрачност

Принципът касае правото на информация на всеки заинтересован по отношение на дейности, касаещи регистрите на актуваната общинска собственост, разпоредителните сделки, информация за вида на собствеността и режима на нейното стопанисване и управление. В изпълнение на този принцип се публикуват всички обявления за отчуждаване, за публични търгове с общинско имущество и други описани в нормативен акт документи, касаещи управлението и разпореждането с общинско имущество, на видно място в сградата на Общината и по кметствата, на интернет страницата на Община Севлиево, както в съответните медии.

Отчетност и вътрешен контрол

Съгласно функциониращата Система за финансово управление и контрол се прилагат механизмите на своевременна и коректна счетоводна отчетност и контрол върху заведените активи-публична и частна общинска собственост, постъпленията от сключени договори за наем, приходи от продажба на нефинансови активи и всички стопански операции, касаещи общинската собственост.

МОТИВИ ЗА РАЗРАБОТВАНЕТО НА СТРАТЕГИЯТА:

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Севлиево се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. В нейно изпълнение се приемат основополагащи за придобиването, управлението и разпореждането на общинска имущество документи като годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост и плана за действие за общинските концесии.

Запознаването със Стратегията дава възможност за по-добър контрол от страна на общинския съвет и увеличаване способите за гражданско участие в определянето на политиката по управление на общинските имоти. В допълнение тя се характеризира с отчетна функция, т.к. служи за база за сравнение с предишни периоди, като същевременно предоставя за обсъждане приоритети за бъдещото развитие.

Предварително обявените стратегически намерения създават условия за инвеститорски интерес и са основа за повишаване на приходите от разпореждане и управление на обекти – общинска собственост.

Стратегията спомага за разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти, финансирани от Европейски съюз и други външни източници, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

ОСНОВНИ ЗАДАЧИ НА СТРАТЕГИЯТА:

- Актуализация и анализ състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти и вещи свързани с развитието на общината;
- Изграждане на стратегия за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост;
- Предоставяне на способи за повишаване на приходите от общинска собственост;
- Маркиране на последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост;
- Обвързаност на стратегията с други стратегически, програмни и планови инструменти.

АНАЛИЗ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ПО ВИДОВЕ, ОСИГУРЯВАЩИ ОСНОВНИТЕ ФУНКЦИИ

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост, имотите на общините се делят на публична общинска и частна общинска собственост.

Имотите – публична общинска собственост се групират както следва:

- имоти, предназначени да обслужват дейността на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет;
- имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площи, обществени паркинги и зелени площи;
- преобладаващата част от сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно - защитна системи в частта, обслужваща територията на общината;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- пасища и мери;
- имоти, определени за публична общинска собственост с решение на общински съвет;
- имоти, отчуждени в полза на Община Севлиево;
- имоти, обслужващи сферата на образованието.

Частна общинска собственост са всички останали имоти, сред които:

- общински сгради, урегулирани поземлени имоти и поземлени имоти извън регулация;
- общински жилища и гаражи;
- общински земеделски земи и гори.

За общинските имоти в Община Севлиево се съставят актове за общинска собственост (АОС) по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройство 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, освен ако в специален закон е предвидено друго.

Въз основа на съставените АОС е създаден регистър на публичната общинска собственост и регистър на частната общинска собственост.

Съгласно регистрите за общинската собственост са заведени 5 950 акта на имоти публична и частна общинска собственост.

Структурирането по видове и предназначение на имотите е следното:

№	Вид на имотите	Актувани имоти към 31.12.2023 г. (брой)
I.	Имоти – публична общинска собственост – общо, в това число:	679
1.	Детски градини	20
2.	Училища	22
3.	Музеи и културни сгради	10
4.	Административни сгради	43
5.	Язовири и язовирни съоръжения	48
6.	Здравни служби и социални домове	26
7.	Спортни обекти	12
8.	Гробищни паркове	58
9.	Пасища и мери	370
10.	Други	70
II.	Имоти – частна общинска собственост, в това число:	5271
1.	Административни	9
2.	Жилища	23
3.	Земеделски земи	2709
4.	Културни домове и читалища	18
5.	Гори	270
6.	Други	2242

С влизане в сила на Закон за общинската собственост (ЗОС) на 01.06.1996 г. стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

ИДЕНТИФИЦИРАНЕ ОБЕМА И ФУНКЦИОНАЛНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СЪЩЕСТВУВАЩАТА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ И ПОДХОДИ НА УПРАВЛЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

Основни характеристики на отделните видове имоти, подлежащи на запазване в собственост на общината, ремонт и реконструкция включват:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;

- имоти - частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация и други структурни звена на общината;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината; за подпомагане на спорта, културата, образованието и здравеопазването.
- Имотите, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем са:
 - имоти-частна общинска собственост, както и свободни имоти или части от имоти - публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината и които поради стопанското си предназначение или местоположение представляват интерес за наемане;
 - имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени;
 - имоти, които биха спомогнали в развитието на местния бизнес климат;
 - имоти, чиято поддръжка изисква големи разходи за общинския бюджет;
 - общински жилища на социално слаби граждани.
- Имоти, които могат да бъдат предоставяни безвъзмездно за управление:
 - имоти, които не са необходими за нуждите на органите на общината могат да се предоставят на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка;
 - имоти - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури;
 - имоти, обслужващи сферата на образованието се предоставят на съответното образователно учреждение;
- Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:
 - имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината;
 - имоти, за които няма проявен интерес за отдаването им под наем;
 - общински сгради и части от тях – частна общинска собственост, които са в процес по самосрутване или изискват значителен финансов ресурс за поддръжка;
 - 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;
 - общински жилища, чиито наематели могат да закупят и същевременно отговарят на изискванията на Закона за общинската собственост за жилища за продажба;
 - части от имоти в съсобственост;
 - имоти, служещи за обезщетение на частни лица по реда за отчуждаване на частни имоти по Закона за общинската собственост;
 - предоставяне на имоти от общинския поземлен фонд, за установяване на границите на земеделски имоти, за което е издадено решение на Общинска служба по земеделие за признаване на правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници;
 - други имоти, определени с решение на общински съвет.
- Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване:
 - имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, които са част от техническата инфраструктура, със социално предназначение, спортни имоти и за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на Закона за държавната собственост;
 - имоти – общинска собственост, за които все още съществуват актове за държавна собственост и които по закон преминават в собственост на общината;
 - безстопанствени имоти на територията на община Севлиево и придобиването им по съответния нормативен ред;

- ново строителство на общински сгради и обекти на техническата инфраструктура;
- общински имоти, незаконно актувани като частна собственост – по съдебен ред;
- ненужни на държавата имоти, управлението на които е целесъобразно да се извършва от Общината.

АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ПОЛОЖИТЕЛНИ СТРАНИ, ВЪЗМОЖНОСТИ, СЛАБИ СТРАНИ И ЗАПЛАХИ

ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Общи (принципни) констатации:

Като цяло общината е обезпечена със сгради за административни нужди, училища, детски градини, социални и здравни заведения, читалища, музеи, галерии, спортни и други институции. Ежегодно се предвиждат проекти за ремонт на описаните сгради, включително се търсят възможности за придобиването или построяването на нови такива, при възникнала необходимост.

В по-голямата си част кметствата и кметските наместничества по селата се намират в сгради със собственост с „Български пощи“ ЕАД, БТК ЕАД и/или местни кооперации. Въпреки това помещенията, в които се намира местната администрация, са самостоятелно обособени и нормално функциониращи.

Във връзка с § 4, ал. 1 и ал. 2 от Закона за народните читалища, Община Севлиево е учредила право на безвъзмездно ползване върху сгради за дейността на 24 броя читалища на територията на общината.

В изпълнение на изискванията на чл. 103, ал. 1 от Закона за физическото възпитание и спорта се предоставя възможност за безвъзмездно отдаване за определено време на спортни обекти. За изминалия четиригодишен период се превърна в традиция местните спортни клубове да реализират своята тренировъчна дейност почти изцяло в общински обекти без да заплащат наем за това. Това е предпоставка за развитие на спорта в община Севлиево чрез пренасочване на разходите на клубовете от наеми към закупуване на екипировка и участия в състезания; представлява и основа за откриване на нови спортни клубове.

Към 31.12.2023 г. в община Севлиево има действащи 14 броя договори за отдаване под наем на имоти с предназначение за здравни дейности, повечето от които – селски здравни служби. Общинските помещения остават предпочитани за предоставяне на лекарски и зъболекарски услуги извън града.

Начинът на ползване на застроените нежилищни имоти съгласно ЗОС е чрез отдаване под наем или учредяване възмездно или безвъзмездно право на ползване и управление.

Сградите - публична общинска собственост предимно са предоставени безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на бюджетна издръжка – училища, детски градини, и на читалища – за ползване. С решения на Общинския съвет са предоставени за управление общински имоти на Център за обществена подкрепа, Център за социална рехабилитация и интеграция, Дом за стари хора и др.

Част от нежилищните имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридическите лица и звена на бюджетна издръжка са отдадени под наем чрез търг или конкурс по реда на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Община Севлиево.

На политически партии и синдикални организации са предоставени помещения – частна общинска собственост, без провеждане на търг или конкурс, съгласно разпоредбите на ЗОС.

На основание чл. 12, ал. 3 от Закона за общинската собственост с решения на Общински съвет – Севлиево е учредено безвъзмездно право на управление на структури на държавни учреждения, на които са предоставени помещения в сгради, собственост на Община Севлиево без провеждане на търг или конкурс, както следва:

- Агенция по геодезия, картография и кадастър;
- Министерство на правосъдието – за нуждите на Главна дирекция „Изпълнение на наказанията“, Областна служба „Изпълнение на наказанията“ – Габрово, Пробационна служба - звено гр. Севлиево;
- Национална агенция за приходите за офис за обслужване на ТД на НАП - гр. Велико Търново;
- Областна дирекция на МВР-Габрово;
- Агенция за социално подпомагане за нуждите на Дирекция „Социално подпомагане“ - Севлиево;
- Агенция по заетостта за нуждите на Дирекция „Бюро по труда“ – Габрово, филиал Севлиево;
- Областна дирекция „Земеделие“ - Габрово за нуждите на Общинска служба по земеделие - Севлиево;
- Районна здравноосигурителна каса – гр. Габрово за нуждите на офис - Севлиево;
- Регионална здравна инспекция – гр. Габрово за нуждите на офис – Севлиево.

На основание чл. 12, ал. 6 от Закона за културното наследство след решение на Общински съвет – Севлиево са предоставени безвъзмездно за управление имоти, собственост на Община Севлиево на Исторически музей – Севлиево.

На основание чл. 12, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 11, ал. 3 и ал. 6 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Община Севлиево след решение на Общински съвет – Севлиево са предоставени безвъзмездно за управление имоти, собственост на Община Севлиево на:

- Градска художествена галерия „Асен и Илия Пейкови“;
- Основно училище “Стефан Пешев” – гр. Севлиево.

Анализ на състоянието:

В основната си част използваният сграден фонд е в сравнително добро състояние, но част от него се нуждае от ремонт, обновяване и въвеждане на мерки за подобряване на енергийната ефективност. По последния фактор се реализираха проекти, касаещи изпълнение на ремонтни дейности по редица административни, социални и образователни сгради.

Свободните сгради, които не се експлоатират в период по-голям от две години са в незадоволително състояние. Това се отнася особено за неизползваемите сгради в селата в общината – закрити училища, детски градини, бивши административни сгради и др. Интересът за отдаването им е сравнително нисък, като въпреки това намирането на дългосрочни ползватели става постепенно и поэтапно. Сградите, предвидени за образование страдат от законови ограничения в способите за отдаване, което допълнително затруднява стопанисването им.

Поддръжката, ремонта и охраната на сградите - общинска собственост, които не се ползват ефективно, представлява сериозен проблем за общината, тъй като изисква ангажиране на значителен ресурс и е налице неоправданост на инвестирането в тези дейности. Като последица от липсата на стопанисване, амортизациите се увеличават и сградите се рушат, което води до намаляване на пазарната им цена и превръщането им в опасност за здравето и живота на хората. При липса на алтернативни методи за ползването и управление, тези сгради следва да бъдат предлагани за продажба.

Поддържането на коректни отношения към наематели и инвеститори осигурява стабилност в приходите от общинска собственост, които от своя страна биват пренасочвани към поддръжка на сградния фонд и техническата инфраструктура на общината. Регулярното обявяване на тръжни процедури превръща Общината в редовен и конкурентноспособен участник на имотния пазар и следва да се осъществява и през новия четиригодишен период.

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

Положителни страни и възможности	Слаби страни и заплахи
<ul style="list-style-type: none"> • Обезпеченост със сгради за административни и обществени нужди, включително и за държавни институции, които нямат собствени помещения в общината • Общо добро състояние на преобладаващата част от използваните сгради • Осигуряване на средства по проекти, финансирани от Европейски съюз за подобряване на състоянието на имотите • Постепенно сключване на договори за наем за сгради или помещения в тях, които са в лошо състояние • Регулярно обявяване на тръжни процедури за осигуряване на постоянен поток от приходи за поддръжка на сградния фонд 	<ul style="list-style-type: none"> • Недобро състояние на част от сградите, които не се експлоатират и икономическа необоснованост при изразходването на средства за поддръжка и опазване на собствеността • Липса на интерес за наемане и закупуване на сгради в лошо състояние • Законови ограничения в отдаването на някои видове общински сгради • Законови процедури, изискващи поредица от продължителни срокове при сключване на сделки с общински сгради или помещения, спрямо по-свободното и краткосрочно договаряне с частни лица

С оглед състоянието на всяка една сграда на Община Севлиево, е необходим подробен анализ преди достигане на окончателна преценка дали в същата е икономически обосновано да се инвестира в поддръжка. Появата на инвеститорски интерес към обект от сградния фонд на общината следва да се разглежда в своята цялост и с приоритет да се продават сгради в лошо състояние.

НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ, ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Общи (принципни) констатации:

Незастроените терени – общинска собственост се намират в голямата си част по селата на територията на общината. За тях все още има нисък инвеститорски интерес, особено що се касае до реализиране на търговски или промишлени цели. Урегулираните поземлени имоти, собственост на Община Севлиево се търсят за закупуване предимно за жилищно застрояване или от съседи с цел разширяване на собствени имоти. Интерес за отдаване под наем или за учредяване на ограничени вещни права на подобни имоти почти напълно липсва. Това ангажира Общината, а и съответното кметство с дейности по почистване, което води до нарастване на разходите. Приоритетна остава поддръжката на общински терени с характер на публична общинска собственост: паркове, площади, гробища или с друго предназначение за обществено обслужване.

Собствеността на поземлените имоти на общините в границите на населените места възниква предимно вследствие на законова разпоредба (Закона за общинската собственост, Закона за местното самоуправление и местната администрация и др.). Продължава процеса

по издирване и актуване на общински терени в регулация, като по този начин се подобряват дейностите по охрана и опазване на общинско имущество.

Анализ на състоянието:

Преобладаващият брой незастроени имоти е с предназначение за жилищно строителство, като същите са основно с площ под 1 000 кв. м. Общинските терени с различно от описаното предназначение са по-малко на брой и в по-голямата си част със статут на публична общинска собственост.

На този етап инвестиционният потенциал за застрояване на общински терени в град Севлиево е по-голям от този в селата на територията на общината. Все още общинските урегулирани поземлени имоти остават един от предпочитаните варианти за осъществяване на проекти и в тази връзка реализирането на инвестиционни намерения в тях е предпоставка за развиване на бизнес климата в региона. Сериозен процент от тях са свободни, което води до натрупване на разходи за поддръжката и стопанисването им.

Приходите от продажба на незастроени поземлени имоти, придаваеми места и прехвърляне право на собственост за законно построени върху имота сгради през периода 2020-2023 г. е както следва (в лева):

Показател	2020 г.	2021г.	2022 г.	2023 г.
Приходи от продажба на УПИ, ПИ и части от ПИ	32 247	379 745	1 170 241	287 388

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

Положителни страни и възможности	Слаби страни и заплахи
<ul style="list-style-type: none">• Непрекъснат процес по издирване и актуване на общински терени• Повишен инвестиционен интерес за продажба на общински терени за жилищно строителство в селата на община Севлиево• Оптимизиране процеса на управление• Нарастващ интерес за реализиране на търговия с преместваеми обекти върху общински терени• Свободни терени за производствени цели, представляващи предпоставка за развитие на регионалния бизнес-климат	<ul style="list-style-type: none">• Установяване на множество явни фактически грешки по влезли в сила кадастрални карти на населени места в общината<ul style="list-style-type: none">• Разходи за поддръжка на свободните поземлени имоти по селата• Опасност от придобиване на общински терени от частни лица по давностно владение вследствие законови промени

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

Управлението на жилищния фонд на Община Севлиево се регламентира съгласно Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, приета на основание чл.45а от Закона за общинската собственост, с която се определят условията и реда за управление и разпореждане с жилища – общинска собственост, както и конкретните правомощия на кмета на общината, в съответствие със разпоредбите на действащото в страната законодателство.

В изпълнение разпоредбите на чл. 42, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост и във връзка с чл. 3, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, по предложение на Кмета на Общината ежегодно в срок до 31 март се приема списък на общинските жилища и се определя броя, вида и местоположението им.

Промени в списъка могат да се правят по предложение на кмета на общината, съобразно констатирана промяна на конкретните потребности на общината.

Съобразно предназначението им и с оглед потребностите на Община Севлиево се групират както следва:

1. Жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. Ведомствени жилища;
3. Резервни жилища;
4. Жилища за продажба.

Към 31.12.2023 г. жилищният фонд на Община Севлиево, структуриран по видове и местоположение, е както следва:

1. Жилища за отдаване под наем – 13 броя:

№	АДРЕС НА ЖИЛИЩЕТО
гр. Севлиево	
1.1	ж. к. „Д-р Ат. Москов“ бл. 10, вх. А, ет. 7, ап. 26
1.2	ж. к. „Д-р Ат. Москов“ бл. 10, вх. Б, ет. 8, ап. 32
1.3	ж. к. „Д-р Ат. Москов“ бл. 30, вх. А, ет. 2, ап. 5
1.4	ж. к. „Димитър Благоев“ бл. 2, вх. А, ет. 6, ап. 16
1.5	ж. к. „Димитър Благоев“ бл. 2, вх. А, ет. 6, ап. 17
1.6	ж. к. „Димитър Благоев“ бл. 3, вх. В, ет. 4, ап. 11
1.7	ж. к. „Димитър Благоев“ бл. 3, вх. Д, ет. 3, ап. 8
1.8	ж. к. „Митко Палаузов“ бл. 8, вх. Б, ет. 8, ап. 22
1.9	ул. „Христо Ботев“ № 38, вх. Б, ет. 5, ап. 29
1.10	ул. „Ильо Влаев“ № 22
1.11	ул. „Гладстон“ № 5
с. Стоките	
1.12	жилищен блок, вх. А, ет. 1, ап. 1
1.13	жилищен блок, вх. Б, ет. 3 ап. 11

2. Резервни жилища – 2 броя:

2.1	ж.к. „Димитър Благоев“ бл. 3, вх. Г, ет. 4, ап. 11
2.2	ул. „Стара планина“ № 129, вх. В, ет. 8, ап. 23

3. Ведомствени жилища – 1 брой:

3.1	ул. „Н. Генев“ № 23 ет. 4, ап. 11
-----	-----------------------------------

Техническото състояние на общинския жилищен фонд в преобладаващата си част е незадоволително поради значителна амортизация. Предоставянето на бюджетни средства за текущи и основни ремонти е икономически нецелесъобразно, тъй като е несъпоставимо с нивото на постъпленията от отдаването им под наем. По своя характер общинските жилища имат социална насоченост, давайки дом на лица, които не могат да си позволят да наемат жилище на свободния пазар, респективно нямат възможност и да отделят средства за поддръжка като останалите наематели на общинско имущество. Общината не разполага с многоетажни жилищни сгради, изцяло нейна собственост. Всички апартаменти са разположени в жилищни сгради, което предполага зависимост от решенията на общото събрание на етажната собственост за част от ремонтните дейности.

На основание чл. 14, ал. 1 от Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища /Наредбата/, картотекирането на нуждаещите се граждани става от комисия, назначена със заповед на Кмета на Община Севлиево въз основа на заявление и декларация до Кмета на Община Севлиево по утвърден образец, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства, копия от документи за ТЕЛК/НЕЛК, служебни бележки за доход. Комисията разглежда подадения пакет документи и прецизира съответствието на критериите по чл. 10, ал. 1 от Наредбата, взема решение за включване на гражданите в картотеките и определя степента на жилищната нужда по групи и подгрупи.

В окончателния годишен списък по чл. 18 от Наредбата за картотекирани граждани за настаняване в общински жилища под наем за 2023 г. са включени 9 нуждаещи се лица.

Постъпленията от управление и разпореждане с жилищни имоти през периода 2020 - 2023 г. имат следните стойностни изражения (в лева):

Показател	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Приходи от наеми на общински жилища	16 853	12 740	18 479	17 045
Продажба на жилищни имоти	56 680	45 800	199 950	79 630

Анализирайки състоянието на общинските жилищни имоти се извеждат следните резултати:

Положителни страни и възможности	Слаби страни и заплахи
<ul style="list-style-type: none"> • Социална функция - подпомагане на граждани с установени жилищни нужди, многодетни семейства и инвалиди • Текуща обработка на подадени заявления от нуждаещи се граждани и периодична актуализация на списъка с картотекирани лица с установени жилищни нужди • Поддържане на резервни жилища, ползвани при природни бедствия, аварии и др. от нуждаещи се граждани на общината • Приходи от продажба на общински жилища • Участие в национални програми за саниране и обновяване • Възможност за актуализация на наемната цена, на база социалноприемливо процентно съотношение спрямо инфлационния индекс и ръста на минималната работна заплата 	<ul style="list-style-type: none"> • Амортизирането на общинските жилища и необходимостта от инвестиции в тях за обновяването им • Лошо стопанисване от част от наемателите поради финансова невъзможност за поддръжка • Разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общински жилища • Неплащане на консумативи от страна на наематели, което води до отделяне на време и административен ресурс за принуждаването им • Зависимост от решенията на етапната собственост в случаи, когато е необходим ремонт на общи части • Трудна събираемост на просрочени задължения от наематели поради тежкото им социално положение

УПРАВЛЕНИЕ НА ЗЕМИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД И ЯЗОВИРИ, ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Управлението на земите от общинския поземлен фонд се извършва в изпълнение разпоредбите на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Правилника за неговото приложение (ППЗСПЗЗ), Закона за общинската собственост и други нормативни актове, имащи отношение към общинския поземлен фонд.

Към 31.12.2023 г. Община Севлиево е собственик на 16 393 земеделски имота с площ 106 707 дка, 68 % от които представляват ливади, пасища и мери. Съществена част от земите - общинска собственост са с ниска категория - предимно VII, VIII и IX категория, преобладават маломерните имоти с площ до 10 дка.

Преобладаващата част от тези имоти представлява земеделски земи по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяване на правата на собствениците, а именно 15 696 имота, с площ 83 488 дка.

Съгласно § 12, ал. 1 от Заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители (ДВ бр. 103 от 23.12.2020 г.), в срок 5 години от влизането му в сила, земите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ не могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки, освен в случаи, определени със закон. Това ограничение намаля в значителна степен приходите от продажба на нефинансови активи на община Севлиево.

Община Севлиево управлява обработваемите площи, ниви, ливади, мери и пасища, чрез отдаването им под наем при наличие на проявен интерес от земеделски стопани и животновъди. Това са площи, от които се реализират дълготрайни приходи в полза на общината.

Имотите с начин на трайно ползване „пасища, мери“ и „ливади“ се отдават по определен в ЗСПЗЗ ред приоритетно на регистрирани в системата на БАБХ животновъди.

За всяка стопанска година част от свободните общински земи с начин на трайно ползване „нива“, „трайно насаждение“ и приравнените им земеделски имоти, биват разпределяни в масиви за ползване на съответните ползватели по реда на чл. 37в от ЗСПЗЗ. Съгласно ал. 16 от същия текст, ползвателите заплащат наем и за полските пътища - общинска собственост, попадащи в разпределените им масиви за обработка. За изброените имоти общината сключва едногодишни договори за отдаване по реда на чл.37в.

Отделно от описаните процедури недвижимите поземлени имоти със земеделско предназначение (с изключение на пасищата, мерите и ливадите) се отдават под наем чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс. Реализираните постъпления от наеми и продажба на земеделска земя за периода 2020-2023 г. са както следва (в лева):

Показател	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Приходи от наеми на земеделска земя	203 275	250 627	208 296	314 232
Продажба на земеделска земя	8 370	7 090	331 440	46 858

Положителни страни и възможности	Слаби страни и заплахи
<ul style="list-style-type: none">Нарастващ интерес за отдаване на земеделски земи от ОПФ поради забраната за разпоредителни сделки със земи по чл.19 от ЗСПЗЗУстойчивост на приходите от наеми на пасища, мери, ливади и овощни	<ul style="list-style-type: none">Преобладаващи маломерни имоти, които не представляват интерес от наеманеЗаконово задължение към Общински съвет за възстановяване на земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, което

<p>градини, поради необходимостта от дълъг срок на действие на договорите вследствие спецификата на имотите</p> <ul style="list-style-type: none"> • Община Севлиево, в качеството си на един от най-големите земевладелци в региона, се установява като все по-предпочитан партньор на земеделските производители и животновъди в централна България, предоставяйки възможност за развитие на селското стопанство • Висока събираемост на просрочени задължения, поради законово установени забрани за получаване на субсидии на длъжници - земеделски производители и животновъди 	<p>намалява интереса за ползване на общински земи</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ограничения в правомощията на общините, касаещи разпореждане със земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ • Наличие на големи площи самозалесяващи се необработваеми и изоставени трайни насаждения
---	---

На основание § 12, т. 2 от Преходните и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за водите и решения на Общински съвет - Севлиево са проведени публични търгове с явно наддаване за избор на оператор за възлагане стопанисването, поддръжката и експлоатацията на язовири - публична общинска собственост за срок от 10 (десет) години, чрез отдаване под наем. Към 31.12.2023 г. са действащи 23 наемни договора, общият размер на годишните приходи, от които възлиза на 28 851,17 лв.

По реда на Закона за концесиите са сключени 4 договора за отдаване на концесия за срок от 20 г. на: язовир "Стублата" в землищата на с. Буря и с. Добромирка; язовир "Под селото" в землището на с. Ловнидол; язовир „Идилево“ в землището на с. Идилево; язовир „Балък бунар“, в землището на с. Добромирка.

Предприети са действия за избор на оператор за възлагане стопанисването, поддръжката и експлоатацията на следните язовири, чрез отдаването им под наем:

- Язовир „Малауча“ в землището на с. Сенник, община Севлиево
- Язовир „Под стопански двор“, в землището на с. Душево, община Севлиево.

Предприети са действия за безвъзмездно прехвърляне собствеността на язовири - публична общинска собственост на държавата по реда и при условията на § 33 от Заключителните разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за водите (обн.-ДВ, бр. 55 от 03.07.2018 г.), в изпълнение на Решение № 024/20.12.2023 г. на Общински съвет – Севлиево, както следва:

- Язовир „Широка долчина“, в землището на с. Дамяново, община Севлиево
- Язовир „Рейски дол“, в землището на с. Градница, община Севлиево

Влошава се състоянието на общински язовири, за които за продължителен период няма проявен инвестиционен интерес и не са отдавани на наемател или концесионер. С оглед спецификата на водните обекти, разходите за проектиране и ремонти на язовирните съоръжения са несъразмерно големи спрямо потенциалните приходи от бъдещото им отдаване. В тази връзка е наложително да се изготвя периодичен анализ на състоянието на общинските язовири и при необходимост тези сред тях, които изискват най-мощни ремонтно-възстановителни дейности и същевременно генерират най-малък или никакъв инвестиционен интерес да бъдат прехвърляни по реда на Закона за водите на държавата.

ОБЩНСКИ ГОРСКИ ФОНД

Общинска собственост са горските територии, правото на собственост върху които е възстановено на общината, както и тези, придобити от нея чрез правна сделка или по други придобивни способности и не представляват държавна или частна собственост.

Горският фонд на Община Севлиево се изразява в собствеността върху 33 972 дка гори, разпределен както следва:

- на територията на ТП ДЛС „Росица“ – м. Лъгът – 15 682 дка;
- на територията на ТП ГС – гр. Севлиево – 18 290 дка.

Редът по управлението на общинския горски фонд се осъществява съгласно изработени Горскостопански планове на горски територии, собственост на общината, одобрени от Директора на РДГ Велико Търново.

В изпълнение на чл. 7, ал. 4, ал. 5 и ал. 6 от Наредбата за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии – държавна и общинска собственост, и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти, Общинският съвет – Севлиево приема годишен план за ползване на дървесина в горски територии - общинска собственост в срок до 31 октомври, за следващата календарна година.

От 2017 г. в Община Севлиево функционира Общинско предприятие „ГОРИ И ЗЕМИ“, което осъществява опазването, управлението, стопанисването и контрола в горските територии - общинска собственост, както и в такива, предоставени на общината за управление.

Генерираните приходи в общинския бюджет от общински горски фонд през периода 2020-2023 г. са в следните размери:

Показател	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Приходи от общински горски фонд	60 052 лв.	157 461 лв.	191 363 лв.	93 114 лв.

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

Положителни страни и възможности	Слаби страни и заплахи
<ul style="list-style-type: none">Осигурена оперативна самостоятелност и съдействие от общинската администрация на общинското предприятие, което отговаря за управлението на имущество, основополагащо за състоянието на околната средаНепрекъснат процес по увеличаване на общинските гори вследствие самозалесяване на неизползваеми земи от общински поземлен фондИзпълнява задължението на Общината по Закона за горите за осигуряване на дърва за огрев на местното населениеИзпълнението на горскостопанските планове за стопанисване и управление на горския фонд дава възможност за генериране на приходи в бюджета на общината от	<ul style="list-style-type: none">Неприключил процес на актуване на имотите от общинския горски фондПродължаваща опасност от нерегламентирана сеч в общински горски фондНеобходимост от изпълнение на множество процедури по промяна начина на трайно ползване на самозалесили се земеделски земи, превърнати в гори по смисъла на Закона за горите

ползването на дървесина и недървесни горски продукти <ul style="list-style-type: none"> Общината представлява един от малкото правосубекти - едри собственици на гори, успяващи да запазят от нерегламентирана сеч голямата част от фонда си 	
---	--

ПРЕМЕСТВАЕМИ ОБЕКТИ И РЕКЛАМНА ДЕЙНОСТ

Ползването на общински терени за разполагане на временни открити обекти, преместваеми съоръжения и рекламно-информационни елементи се осъществява в съответствие с изискванията на чл. 55, чл. 56 и чл. 57 от ЗУТ и съобразно Наредбата за реда и условията за поставяне на преместваеми обекти и за рекламната дейност на територията на община Севлиево. Процедурата носи приходи от общинско имущество, в по-голямата си част – публична общинска собственост (тротоари, площади и др.), върху която не се учредяват допълнителни тежести. Нормативно процедурата се характеризира с кратки срокове, които дават възможност за гъвкавост в отношенията с Общината.

Постепенно нараства броят на издадени разрешителни и сключени договори за преместваеми обекти. Най-предпочитани остават общинските терени в централната градска част на Севлиево, интерес има и към някои от селата. Заявленията са насочени предимно към поставяне на павилиони, кафе-автомати, вендинг-машини и маси за открито сервиране прилежащи към заведения и магазини. Рекламната дейност се характеризира с поставяне основно на рекламни табели и разполагане на рекламни пана върху общински билбордове.

Постъпленията от такси за преместваеми обекти, разположени в общински терени и за поставените рекламно-информационни елементи за периода 2020-2023 г. са, както следва (в лева):

Показател	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Приходи от преместваеми обекти и РИЕ	1464,21	2425,31	2856,33	4087,56

Положителни страни и възможности	Слаби страни и заплахи
<ul style="list-style-type: none"> Развитие на бизнеса на територията на община Севлиево Информираност на гражданите относно извършване на нова дейност и или предлагана услуга Допълнителен приход от отдаване на общински терени Гъвкавост в отношенията с Община Севлиево Реинвестиране на приходите в поддръжка на терени – публична общинска собственост 	<ul style="list-style-type: none"> Липса на инвестиционен интерес за терени по селата или за такива с лоша инфраструктура Нормативно установени кратки срокове на част от договорите и издадените разрешителни Необходимост от контрол поради завземане на общински терени чрез преместваеми обекти и рекламни елементи, за които няма издадено разрешително

ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНОСТ ОТ ОБЩИНА СЕВЛИЕВО

Община Севлиево придобива собственост съгласно нормите на чл. 34 от Закона за общинската собственост и Глава втора, раздел I и II от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

Придобиването на недвижими имоти от Община Севлиево е непрекъснат процес. Той се състои в издирване и актуване от страна на отдел „Общинска собственост“ на имоти в следните насоки:

- придобиване на държавни имоти, които по силата на влязъл в сила закон се прехвърлят в собственост на общините;
- безстопанствени имоти, актувани по давностно владение;
- дарени на общината недвижими имоти;
- имоти, чиито собственици са починали – в случаите, когато няма наследници и за които Закона за наследството дава права на съответната община да придобие;
- отчуждени имоти;
- предоставени по силата на съдебно решение имоти;
- имоти, предвидени за покупка от общинския съвет;
- други.

Доставката на машини, съоръжения, транспортни средства, оборудване и други дълготрайни активи, както и движимите вещи, необходими за административни и стопански нужди се осигурява от кмета на общината в рамките на предвидените по бюджета средства, по законоустановен ред.

Най-често придобиването на нови имоти се случва чрез покупка или отчуждаване на частни имоти с цел реализиране на проекти и осигуряване на площи за инфраструктурни обекти.

От приоритетно значение е разработването на възможности за придобиване на дълготрайни активи, извършване на основни ремонти на сграден фонд и изграждане на инфраструктурни проекти в изпълнение на проекти, финансирани от фондовете на Европейски съюз, централен и общински бюджет.

СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ

Като основна административно - териториална единица, по силата на Закона за местното самоуправление и местната администрация, Община Севлиево е юридическо лице, което има право на самостоятелен бюджет, да придобива собственост и да извършва разпоредителни действия наравно с другите правни субекти, отчитайки спецификата на нейния правен статут и специалните разпоредби, както и да участва в стопанския оборот.

Притежавайки качеството на юридическо лице, по смисъла на чл. 113 и чл. 116, ал. 2 от Търговския закон Община Севлиево има образувани еднолични дружества с ограничена отговорност - изцяло общинска собственост, а именно:

№	Наименование на търговското дружество със 100% дялово участие на община Севлиево
1.	„Общински-пазари-Севлиево” ЕООД - гр. Севлиево
2.	„Росица” ЕООД - гр. Севлиево
3.	„ДКЦ -1-СЕВЛИЕВО” ЕООД - гр.Севлиево
4.	„Бяла” ЕООД - гр. Севлиево
5.	МБАЛ „Д-р Стойчо Христов” ЕООД - гр. Севлиево

Търговските дружества с общинско участие в капитала могат да отдават под наем имоти или части от тях, внесени от общината като непарична вноска в капитала им, или да учредяват ограничени вещни права чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Наредбата за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, гражданските

дружества по Закона за задълженията и договорите и сдружения по Закона за юридическите лица с нестопанска цел.

По смисъла на чл. 113 и чл. 158, ал. 1 от Търговския закон, към момента Община Севлиево притежава дялово участие в следните търговски дружества:

№	Наименование на търговското дружество	Дялово участие
1.	„Регионално депо за битови отпадъци - Севлиево” ООД - гр. Севлиево	68,00 %
2.	„Севлиевогаз - 2000” АД - гр. Севлиево	50,06 %
3.	МБАЛ „Д-р Тота Венкова” АД - гр. Габрово	2,63 %

ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

ВИЗИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО И УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Според възможностите си, общинската собственост следва да удовлетворява максимално нуждите на населението на община Севлиево. В тази връзка управлението ѝ трябва да е гъвкаво спрямо постоянно променящата се социално-икономическа обстановка. Повишаването на дългосрочните приходи (наеми, концесии, такси за т.нар. тротоарно право) от друга страна, е тенденция, която ще продължи по време на бъдещите действия по управление на общинската собственост.

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ

Управлението на общинската собственост трябва да е в обществен интерес, непрекъснато да търси възможности за повишаване на приходите спрямо разходите и да създава условия за развитие на бизнес климата в общината. Действията по управление и разпореждане е необходимо да се придържат към принципите на публичност и прозрачност.

ПРИОРИТЕТИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА СТРАТЕГИЧЕСКАТА ЦЕЛ

Защитаване на обществения интерес на населението на общината;

Увеличаване приходите от общинската собственост;

Създаване условия за развитие на бизнес климата на територията на общината;

Подобряване състоянието на общинската собственост;

Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.

МЕРКИ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРИОРИТЕТИТЕ

Мерки за осъществяване на приоритет „Защитаване на обществения интерес на населението на общината”:

- Предоставяне на помещения на държавни институции с цел по-добър достъп и обслужване на жителите на общината;
- Поддържане на сграден фонд за социално, културно, архитектурно, здравно, образователно и спортно предназначение с цел посрещане нуждите на населението и гостите на общината;
- Поддържане на общински жилищен фонд за отдаване на социално слаби граждани от общината;
- Придобиване на имущество с цел реализиране на проекти и осъществяване на техническа инфраструктура;

- Подобряване състоянието на общински имоти, представляващи опасност за здравето на гражданите;
- Предоставяне на имоти от общинския поземлен фонд, за установяване на границите на земеделски имоти, за което е издадено решение на Общинска служба по земеделие за признаване на правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници;
- Защищаване от завземане на общинско имущество с обществено значение посредством всички юридически способности;
- Охрана на обекти - общинска собственост с цел запазване функционалното им състояние, включително незабавно уведомяване на органите на МВР и следствието за установени посегателства над общинско имущество.

Мерки за осъществяване на приоритет „Увеличаване приходите от общинската собственост“:

- Изготвяне на ежегодна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост;
- Приоритетно придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години;
- Анализ на имоти, подлежащи на инвеститорски интерес, относно съотношението между разходите по поддръжка и потенциалните приходи от разпореждане, с цел адекватно решение относно бъдещото им стопанисване;
- Анализ на необходимостта от придобиването на активи в полза на община Севлиево;
- Инициране на прехвърлителни сделки на държавни имоти в полза на общината;
- Увеличаване събираемостта на просрочени вземания по договори за отдаване на общинско имущество, включително и по съдебен ред;
- Предсрочно прекратяване на договори, по които е налице систематично неплащане на задължения;
- Периодично публикуване на тръжни процедури за отдаване и разпореждане с общинско имущество;
- Осигуряване на устойчиво покачване на дълготрайните приходи от недвижимо имущество (наеми, концесии и др.);
- Промяна в предназначението или статута на недвижими имоти, при условие, че това би довело до реализиране на инвеститорски интерес.

Мерки за осъществяване на приоритет „Създаване условия за развитие на бизнес климата на територията на общината“:

- Предприемане на адекватни и краткосрочни административни действия при наличие на проявен инвестиционен интерес;
- Подобряване качеството на общинската улична и пътна мрежа;
- Подобряване състоянието на водопреносната и канализационната мрежа в населените места на общината;
- Доразвиване на енергийната инфраструктура.

Мерки за осъществяване на приоритет „Подобряване състоянието на общинската собственост“:

- Обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинска собственост;
- Инициране на процедури по корекция на явна фактическа грешка в кадастралната карта, при установяване на такива;
- Изготвяне и изменение на подробни устройствени планове при необходимост от изграждане на обекти от първостепенно значение;

- Обследване на обектите общинска собственост и описание на неотложните строително-ремонтни дейности и количествено-стойностни сметки за всеки обект;
- Кандидатстване и реализиране на проекти за подобряване енергийната ефективност на общинския сграден фонд;
- Отдаване на изоставени земеделски имоти и сгради с цел подобряване стопанисването им посредством поддръжка от ползвател;
- Ефективно управление и опазване на общинския горски фонд;
- Изземване на общински имоти, които се държат или ползват без правно основание;
- Охрана на общинската собственост, включително и посредством лицензирани охранителни фирми.

Мерки за осъществяване на приоритет „Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост“:

- Поддържане на публични регистри за публична и частна общинска собственост;
- Поддържане на публични регистри за разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост;
- Осигуряване на справки по актовете книги за общинска собственост;
- Поддържане на регистри на общинските предприятия и търговските дружества с общинско участие;
- Осигуряване принципа на общо ръководство и контрол на общинския съвет при управлението и разпореждането с общинска собственост;
- Гарантиране на равнопоставеност и състезателен принцип между кандидатите при провеждане на публични търгове или публично оповестени конкурси за отдаване под наем, учредяване на ограничени вещни права и продажба на общинска собственост;
- Публично оповестяване на тръжните процедури чрез публикуване на обявления в сайта на Общината и в определените по закон медии;
- Своевременно издаване на удостоверения и други документи или заверени копия от тях, касаещи общинската собственост.

РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

1. Организационни: Поддържане и регулярно актуализиране на набор от административни услуги, които да обслужват заинтересованите да наемат, ползват или да закупят общинско имущество. Осигуряване на съответния достъп до регистрите на общинската собственост, предвидени в Закона за общинската собственост и останалите нормативни актове в страната. Публикуване и актуализиране на публичните регистри на определените за това места. Осигуряване на достъп на администрацията до Имотен регистър, Кадастралната карта и кадастралните регистри и други, необходими за изпълнението на задълженията на общинската администрация. Изготвяне на годишни програми за управление на общинската собственост и реализирането им в кратки срокове. Анализирание и проучване на състоянието на всеки заявен имот, преди сключването на сделка. Обособяване на обекти от първостепенно значение за общината. Продължаване процеса по актуализиране на документацията на движимото и недвижимо имущество на Общината. Инициране на промени в общински наредби, касаещи управлението и разпореждането с общинска собственост.

2. Финансови: Реализираните приходи от управлението и разпореждането с общинска собственост следва да се използват приоритетно за поддържане и стопанисване на имуществото на общината. Друг финансов способ е възможността за усвояване на средства от оперативни програми за саниране на общински сгради, реализиране на инфраструктурни обекти и подобряване състоянието на други имоти и съоръжения на община Севлиево от обществено значение.

3. Технически: Публикуване на образци на заявления, определени от закона регистри и документи в сферата на общинската собственост на определените за това места. Приемане и поддържане на ежегодна Програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост. Публикуване на обявления за търгове с общинско имущество с цел повишаване на инвеститорски интерес. Осигуряване на възможност на заинтересовани лица за оглед на място на общински имоти. Сключване на договори и/или споразумения с държавни учреждения във връзка с осигуряване на достъп на общински служителите до външни регистри. Осигуряване на достъп и обществено обсъждане по предложенията за разпоредителни сделки с общинско имущество и последвалите решения на Общински съвет – Севлиево към тях.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Управлението на общинската собственост е сложен процес от действия по стопанисване, поддържане, предоставяне за управление, отдаване и разпореждане с общинско имущество. Ефективното управление изисква подробен анализ на състоянието на голяма група от недвижими имоти и движими вещи, установяване краткосрочните и дългосрочни нужди на населението на една община и детайлна преценка за необходимостта от сключване на сделки с имущество - общинска собственост. Негови основни цели са осигуряване на обслужваща инфраструктура за местното население, сграден фонд за предоставяне на широк спектър от услуги от местно значение, създаване и поддържане на безопасна среда, подобряване на способите за увеличаване на приходите за сметка на разходите, подпомагане на бизнеса, опазването на общинското имущество и инвестиция в приоритетни обекти от регионално значение.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет. Предоставянето под наем и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено друго. Тези основни принципи при сключването на сделки с общинско имущество са заложили в Закона за общинската собственост. Те гарантират публичност, прозрачност и възможности за контрол при действията по придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост.

В изпълнение на посочените принципи, следва кумулативно да се търси реализация на няколко основни цели, касаещи действия с общинско имущество: повишаване на приходите от него; реинвестирането им в подобряване на състоянието му и особено на сградния фонд и инфраструктурните обекти на Общината; издирване и актуване на общинска собственост; опазване и охрана на общинско имущество; осигуряване на общински имоти за задоволяване на обществен интерес, когато това е възможно; удовлетворяване на инвеститорски интерес в случаите, когато същия не е в разрез с нуждите на населението; осигуряване на способи за участие на граждани и заинтересовани лица при вземане на решения по управление и разпореждане с общинска собственост.

Настоящата стратегия се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост за срока на мандат 2023 г. - 2027 г. на Общински съвет - Севлиево.

По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата Стратегия е приета с Решение № от 30.01.2024 г. на Общински съвет - Севлиево.