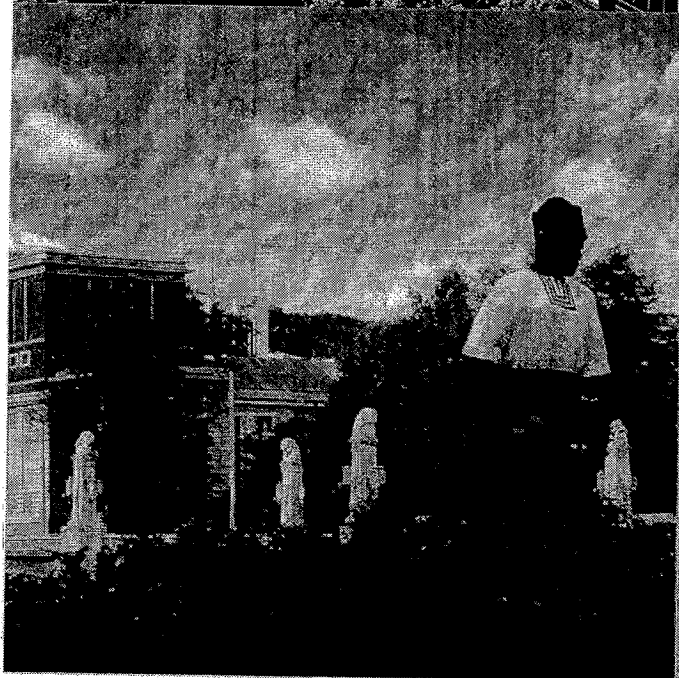
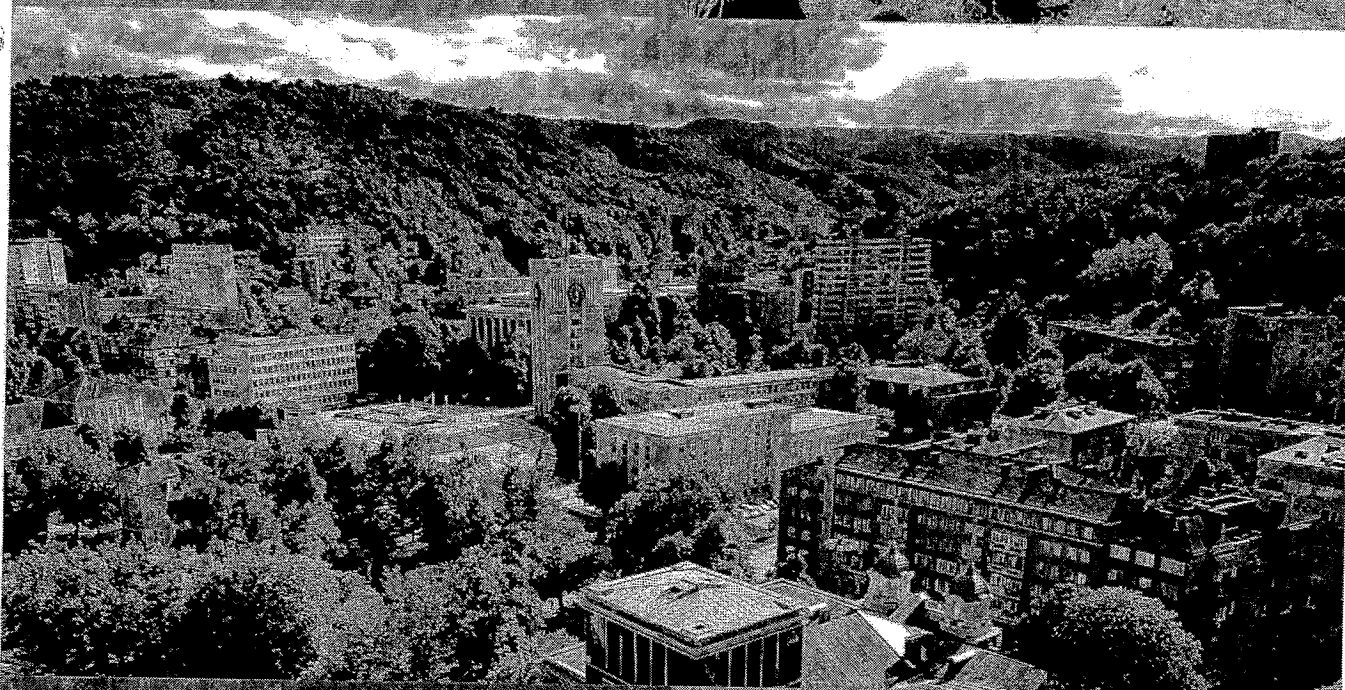




ОБЩИНА
ГАБРОВО



СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ
НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ**

2024 – 2027

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ	6
II. ПРАВНА РАМКА	7
1. Други закони, в различна степен свързани с придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост.	7
2. Наредби на Общински съвет – Габрово, подробно регламентиращи различни аспекти от управлението и разпореждането с общинската собственост.	8
3. Общинската собственост е публична и частна.	9
III. ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ	10
1. Законосъобразност на вземаните решения по отношение на управлението и разпореждането с имоти.	10
2. Публичност и прозрачност.	10
3. Икономическа и социална целесъобразност на управлението и разпореждането с общинската собственост.	10
4. Приоритет на общественя интерес при реализиране действията на управление и осъществяване разпоредителни сделки с общински имоти.	10
5. Съобразяване със същността и функциите на двата вида общинска собственост – публична и частна.	11
6. Състезателност при разпореждането с имотите и вещите – частна общинска собственост.	11
7. Възмездност на ползването на общинската собственост.	11
8. Принцип на социална съпричастност.	11
IV. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛИ И ФАКТОРИ ЗА УСПЕШНО РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА	12
ПРЕДМЕТ НА СТРАТЕГИЯТА	12
ЦЕЛИ НА СТРАТЕГИЯТА	12
1. Стратегически цели.	12
2. Оперативни цели.	12
ФАКТОРИ ЗА УСПЕШНО РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА	13
V. ВИДОВЕ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ	14
Публична общинска собственост.	14

<i>Частна общинска собственост.</i>	14
VI. СЪСТОЯНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ, ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ	15
1. <i>Незастроени терени</i>	16
Силни страни и възможности	16
Слаби страни и заплахи	16
Политики и задачи	16
2. <i>Застроени нежилищни имоти</i>	17
Силни страни и възможности	19
Слаби страни и заплахи	19
Политики и задачи	20
3. <i>Рекламно-информационни елементи /РИЕ/</i>	21
Силни страни и възможности	21
Слаби страни и заплахи	21
Политики и задачи	21
4. <i>Общински терени за разполагане на преместваеми съоръжения /павилиони и гаражни клетки/</i>	22
Силни страни и възможности	22
Слаби страни и заплахи	22
Политики и задачи	23
5. <i>Жилищни имоти</i>	23
Силни страни и възможности	25
Слаби страни и заплахи	25
Политики и задачи	25
6. <i>Земеделски земи</i>	26
Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:	27
Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от редица действия, включващи:	28
Силни страни и възможности	28
Слаби страни и заплахи	29
Политики и задачи	29
7. <i>Общински Гори</i>	30
Силни страни и възможности	31
Слаби страни и заплахи	31
Политики и задачи	32
8. <i>Язовири – публична общинска собственост</i>	32

VII. НУЖДИТЕ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ	33
1. <i>Имоти за буферни паркинги – изследване на имоти задоволчаващи потребността на гражданите и гостите на града в близост до градска Автогара и ЖП гара.</i>	33
2. <i>Имоти предвидени за отчуждаване – частна общинска собственост на основание чл. 21, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗОС за откриване на улици по молби на граждани, разгледани в ОЕСУТ.</i>	33
3. <i>Имоти по пътя посока към местност „Узана“ – имоти с идентификатор 14218.321.278 и идентификатор 14218.321.280 – държавна собственост.</i>	33
4. <i>Имота при „Център Кристо и Жан-Клод, Габрово“ – имот с идентификатор 14218.504.402.2- държавна собственост.</i>	33
5. <i>Имоти предвиждани за изграждане на обекти от първостепенно значение.</i>	33
VIII. СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ	33
1. <i>Търговски дружества с участие на Община Габрово</i>	33
1.1. <i>Търговските дружества със 100% общинско участие в капитала:</i>	34
1.2. <i>Дружества, в които Община Габрово е съдружник:</i>	34
1.3. <i>Дружества, в които Община Габрово е акционер:</i>	34
2. <i>Общински предприятия</i>	35
3. <i>Други структури и звена към Община Габрово</i>	35
Силни страни и възможности	36
Слаби страни и заплахи	36
Политики и задачи	36
IX. МОНИТОРИНГ НА ИЗПЪЛНЕНИЕТО. ИНДИКАТОРИ	37
1. <i>Мониторинг на изпълнението</i>	37
2. <i>Индикатори</i>	38
X. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	38
Приложение №1	39
Брой съставени от Община Габрово актове за общинска собственост по вид и предназначение на имотите	39
Съставени и отписани АОС по години, както следва:	40
Структура на публичната общинска собственост по населени места	40
Структура на публичната общинска собственост извън регулация	41

Приложение 2	43
Застроени нежилищни имоти, начин на ползване и вид на имотите, собственост на Община Габрово	43
Действащи договори за наем на нежилищни имоти, земеделски земи, земя за поставяне на гаражи и павилиони, рекламна дейност и места за антени и съоръжения	43
Вид земеделска земя собственост на Община Габрово и действащи договори за наем	44
Приложение № 3	45
РАЗПОЛОЖЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД ПО ВИДОВЕ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	45
I. АПАРТАМЕНТИ	45
II. КЪЩИ	45
Приложение № 4	47
СПРАВКА	47
за пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд и по чл.19 от ЗСПЗЗ на територията на община Габрово към 31.12.2023 г.	47
СПРАВКА	48
за пасища, мери и ливади, със статут на публична общинска собственост за общо ползване, утвърдени от ОбС-Габрово	48
Приложение № 5	50
Общински горски територии	50

„Режимът на обектите на държавната и общинската собственост се определя със закон.“ – чл. 17, ал. 4 от Конституцията на Република България

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост е изготвена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и обхваща периода 2024 – 2027 година.

По своята същност Стратегията е отворен управленски документ и може да се актуализира.

На базата на приетата Стратегия Общински съвет – Габрово приема годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка от следващите финансови години. Отчита предизвикателствата пред местната власт за предоставяне на публични услуги на гражданите при все по високи очакване за предоставянето им. Тя определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2024 – 2027 г. и продължава линията, заложена в стратегията на предходния мандат. Стратегията очертава принципните очаквания и виждания на Община Габрово в областта на управлението на имоти – публична и частна общинска собственост, реализирането на сделки с имоти и вещи – частна общинска собственост, стопанската дейност на общината, както и дефинира инструментариума за тяхното реализиране.

Публичното ѝ оповестяване е предпоставка за провеждане на очертаната политика по прозрачен и предвидим начин, позволяващ осъществяването на ефективен контрол от страна на населението на общината, в чийто интерес и с грижата на добър стопанин следва да се осъществява управлението на общинската собственост, съобразно разпоредбите на чл. 11, ал. 1 от ЗОС.

Общинската собственост е базата, върху която всяка община изгражда своята дейност и политика. Управлението и разпореждането с общинската собственост са едни от най-значимите функции на общината и Общинския съвет. Идентифицирането на общинската собственост, както и управлението и разпореждането с нея е от първостепенна важност за ефективното функциониране на Общината. Ефективното и планирано управление е предпоставка за успешно реализиране на политиките на Община Габрово във всички социални и стопански направления.

II. ПРАВНА РАМКА

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон. Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правото на собственост на общините. Разграничаването на собствеността на държавата и общините бе проведено с влизането в сила на 17.09.1991 г. на § 7 от ПЗР на Закона за местното самоуправление и местната администрация. Най-пълна и най-задълбочена регламентация на общинската собственост бе направена с приемането на Закона за общинската собственост /ЗОС/. Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове имоти и вещи, и това са основно тези, които поради общонационално стратегическо и икономическо значение, подлежат на специализиран режим на управление.

1. Други закони, в различна степен свързани с придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост:

- ▣ *Закон за собствеността;*
- ▣ *Закон за държавната собственост;*
- ▣ *Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;*
- ▣ *Закон за местното самоуправление и местната администрация;*
- ▣ *Закон за кадастъра и имотния регистър;*
- ▣ *Закон за управление на етажната собственост;*
- ▣ *Закон за концесиите;*
- ▣ *Закон за пътищата;*
- ▣ *Закон за водите;*
- ▣ *Закон за горите;*
- ▣ *Закон за устройство на територията;*
- ▣ *Закон за енергетиката;*
- ▣ *Закон за енергийната ефективност;*
- ▣ *Закон за народните читалища;*
- ▣ *Закон за общинските бюджети;*
- ▣ *Закон за културното наследство;*
- ▣ *Закон за физическото възпитание и спорта;*
- ▣ *Закон за предучилищното и училищното образование;*
- ▣ *Закон за лечебните заведения;*
- ▣ *Закона за енергията от възобновяеми източници;*
- ▣ *Закон за наследството и др.*

Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост. ЗОС установява общите разпоредби, а органите на местното самоуправление имат свободата чрез приеманите от тях наредби въз основа на Закона и други неразривно свързани нормативни актове, да регулират дейността по отношение на собствеността, като отчитат местните особености и нужди.

2. Наредби на Общински съвет – Габрово, подробно регламентиращи различни аспекти от управлението и разпореждането с общинската собственост:

- ▣ *Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество – нормативен акт с основно значение при управлението на общинската собственост, на основание чл. 8, ал. 2 от ЗОС. Приета е с Решение № 23 от 17.03.2005 г., с изменения и допълнения през последните години, съобразно измененията в националното законодателство, съотносимо към уредените в Наредбата обществени отношения. Формирана е работна група, със задача да изготви нова Наредба, взимаща предвид актуалните взаимоотношения в ежедневието, целяща по доброто управление, стопанисване и разпореждане на общинските имоти и вещи.*
- ▣ *Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища;*
- ▣ *Наредба за условията и реда за упражняване правата на собственост на Общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, за участието на Общината в граждански дружества и за сключване на договори за съвместна дейност;*
- ▣ *Наредба за рекламната дейност на територията на община Габрово;*
- ▣ *Наредба за реда и условията за провеждане на търговска дейност на територията на община Габрово;*
- ▣ *Наредба за управление на горските територии собственост на Община Габрово;*
- ▣ *Наредба за ред и условия за поставяне на преместваеми обекти на територията на община Габрово;*
- ▣ *Наредба за определянето и администрирането на местните такси, цени на услуги и права на територията на община Габрово.*

Основният принцип при управлението на общинската собственост трябва да е съобразен с чл. 11, ал. 1 от ЗОС, където законово са регламентирани принципите за нейното управление, а именно "в интерес на населението на

общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин", в съответствие с предназначението и нуждите.

3. Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост могат да се групират в три групи:

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

Основният ангажимент на Община Габрово е да управлява и се грижи за имотите — публична общинска собственост, като добър стопанин, предвид важната им функция за цялото население в общината. Поддръжката и реконструкцията им освен със собствени бюджетни средства, може да се извършва и чрез усвояване на средства от Оперативните програми, и други източници. За да участва Община Габрово в такъв вид програми е важно тя да е финансово стабилна и обезпечена. Тук ролята на доброто управление на общинската собственост, която носи приходи в общинския бюджет чрез събиране на наеми, приходи от концесии, право на ползване, продажби, учредяване права на строеж и други ограничени вещни права е изключително важна.

Имотите и вещите — публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общински съвет се обявяват за частна общинска собственост.

Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОС, частна общинска собственост са всички останали движими и недвижими вещи на Общината, включително и плодовете и приходите от вещите — публична общинска собственост.

Способите и начините, посочени в закона, за осъществяване на разпоредителни сделки, за учредяване на ограничени вещни права в полза на трети лица, право на строеж, надстрояване или пристрояване, обременяване на съответния имот с ипотека, използване за производствена и стопанска дейност, апортиране в капитала на търговски дружества са различни, в зависимост от статута на конкретния общински имот (публична или частна собственост);

Общинската собственост, независимо дали е публична или частна, обслужва обществени интереси, което налага да бъде обект на особена закрила от страна закона.

III. ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Цялостната дейност на общинските администрации по управление и разпореждане с общинската собственост се извършва на основата на спазването на следните основополагащи принципи:

1. Законосъобразност на вземаните решения по отношение на управлението и разпореждането с имоти.

Общински съвет взема Решения, а Кметът на Община Габрово издава Заповеди съобразно установените си правомощията, законите и подзаконите нормативни актове. Необходимо е всички решения свързани с придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост да се приемат след внимателен и детайлен анализ.

2. Публичност и прозрачност.

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

3. Икономическа и социална целесъобразност на управлението и разпореждането с общинската собственост.

Независимо от привидната, а в някои случаи и действителна противоречивост на съчетанието на тези два вида целесъобразност, е необходимо да се търси разумен компромис за реализиране на целите и в двете направления. Със спазването на тези принципи при приемането на управленски решения от страна на органите на местното самоуправление, следва да бъдат постигнати както целите, заложи в съотносимия и приложим за постановяването им нормативен акт (закон или подзакон), така и най-важната цел, следвана от всеки Общински съвет и Кмет на община – управление на общинската собственост в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

4. Приоритет на обществения интерес при реализиране действията на управление и осъществяване разпоредителни сделки с общински имоти.

На общинската собственост следва да се гледа както на средство така и на инструмент за постигане на цели от обществен интерес. От гледна точка на изискванията на този принцип решенията в разглежданата област следва да се

вземат при преимуществено отчитане именно на цялостния обществен интерес, без да се влияят от външни и групови интереси.

5. Съобразяване със същността и функциите на двата вида общинска собственост – публична и частна.

В процеса на спазване на този принцип, при изгубване на характерните за съответния вид собственост изисквания и предпоставки за нейното реално предназначение, своевременно да се предлагат решения за преобразуване от един вид собственост в друг, с цел постигане на максимален ефект от нейното използване.

6. Състезателност при разпореждането с имотите и вещите – частна общинска собственост.

Спазвайки този принцип, всички действия, осъществявани от страна на Общински съвет и общинската администрация, трябва да бъдат предприемани по начин, осигуряващ възможност на възможно най-широк кръг лица, да участват при равни условия в организирани от общината процедури за управление и/или разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост.

7. Възмездност на ползването на общинската собственост.

При този критерий, целта е обектите общинска собственост да бъдат надежден приходоизточник и генерират доходи за увеличаване на общинския бюджет. Като резултат от спазването на този принцип е стремежът на общините да увеличават настойчивостта си при събирането на наемите и таксите от ползването на общинско имущество, както и контрола, по отношение на нерегламентирано ползване на такова имущество.

8. Принцип на социална съпричастност.

Спазването на принципа изисква от общините да съдействат за подпомагане на юридически лица с нестопанска цел, извършващи дейности от обществена полза и граждански организации, чрез предоставяне на право да ползват обекти общинска собственост при условия описани в общинската Наредба.

Прилагането на горната съвкупност от принципи е базова предпоставка за прозрачност и публичност при управлението на имотите – публична общинска собственост, и управлението и разпореждането с имоти частна общинска собственост.

IV. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛИ И ФАКТОРИ ЗА УСПЕШНО РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

ПРЕДМЕТ НА СТРАТЕГИЯТА

Предмет на стратегията е определянето на цели и посочване на фактори, осигуряващи добър процес на вземане на решения, публичност на дейността и създаване условия за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

ЦЕЛИ НА СТРАТЕГИЯТА

1. Стратегически цели:

- ▣ Обвързване на обема, състоянието и възможностите на общинската собственост с настоящите и бъдещи нужди на Община Габрово за устойчиво развитие и предоставяне на публични услуги;
- ▣ Поддържане и подобряване на обема и състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;
- ▣ Отношение към общинската собственост с грижата на добър стопанин. Поддържането ѝ в добро състояние, като се предвиждат във всеки бюджет средства за ремонт и подобрения на сградите общинска собственост.
- ▣ Подобряване на селищната среда и условията за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм, както и повишаване на сигурността;
- ▣ Трайно подобряване на състоянието на зелената система и опазване на околната среда;
- ▣ Създаване на предпоставки за добра икономическа обстановка.

2. Оперативни цели:

- ▣ Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- ▣ Установяване на собствеността на Община Габрово, придобита по закон от държавата;
- ▣ Подобряване на състоянието, ремонт, модернизация на имотите, общинска собственост. Оптимизиране на разходите за поддръжка и опазване на общинската собственост;
- ▣ Управление на общинската собственост, с активното участие на гражданите за гарантиране на обществен интерес;

- ▣ По-висока степен на задоволяване на реалните обществени нужди и интереси, свързани с общинската собственост.
- ▣ Активно използване на европейските фондове, национални програми и вътрешни ресурси.

ФАКТОРИ ЗА УСПЕШНО РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

- ▣ Поддържане на добър административен капацитет чрез обучение и привличане на специалисти, там където е приложимо;
- ▣ Подобряване на условия за бизнес – предлагане на възможности за публично-частно партньорство, партньорства с цел привличане на високо качествени експерти в различни области, съвместни инициативи и др.;
- ▣ Повишаване на инвестиционния интерес към общината – приемане на Наредбата за насърчаване на инвестициите клас „В“;
- ▣ Съхранение, развитие и изграждане на селищната среда – културна, спортна, за отдих и туризъм, зелени площи, храстова и дървесна растителност – съфинансиране от Министерство на образованието и науката, Министерство на спорта, Министерство на финансите, Министерство на Културата – НФК, оперативни програми и механизми финансирани от ЕС;
- ▣ Модернизиране на инфраструктура и сграден фонд, ефективно използване на системата за управление на отпадъците, енергийно ефективни решения, климатично неутрални сгради, анализ на данни от вградени системи на сградите и др.
- ▣ Модернизиране на транспортната инфраструктура, осигуряване на информираност и достъпна среда в масовия градски транспорт, интелигентни транспортни решения, както в града, така и в селата на територията на общината.
- ▣ Поддържане на палитра от висококачествени и разнообразни социални услуги, отговарящи на интересите и потребностите на общността;
- ▣ Активно и ефективно използване на възможностите за привличане на външно финансиране за общински проекти;
- ▣ Устойчиво икономическо развитие на община Габрово, насочено към здравни, социални, професионални, културни и екологични придобивки за нейните граждани.
- ▣ Нови подходи при управлението и стопанисването на общинската собственост създаващи условия за повишаване на рентабилността, перспективността и устойчивостта на обществените и пазарни взаимоотношения.

V. ВИДОВЕ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Съгласно чл. 140 от Конституцията на Република България, общината има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност.

Публична общинска собственост са:

- ▣ *местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;*
- ▣ *обекти за обслужване на: административни, здравни, образователни, културни, търговски, спортни и комунални потребности;*
- ▣ *водни обекти и водностопански съоръжения и системи;*
- ▣ *общински горски територии;*
- ▣ *общински мери и пасища;*
- ▣ *мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно – защитните системи в частта им обслужваща територията на общината.*

Частна общинска собственост са всички останали имоти, включващи:

- ▣ *незастроени поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;*
- ▣ *застроени поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;*
- ▣ *общински нежилищни сгради и части от сгради;*
- ▣ *общински жилища, ателиета и гаражи;*
- ▣ *общински земеделски земи.*

Съгласно регистрите на общинската собственост – публична и частна, в Община Габрово, структурата по вид и предназначение на имотите, е следната:

- ▣ *Незастроени поземлени имоти;*
- ▣ *Застроени нежилищни имоти;*
- ▣ *Детски градини и ясли;*
- ▣ *Училища;*
- ▣ *Здравни заведения;*
- ▣ *Културни институти;*
- ▣ *Читалища;*
- ▣ *Спортни имоти;*

- ▣ *Сгради на кметства;*
- ▣ *Жилищни имоти;*
- ▣ *Язовири;*
- ▣ *Земеделски земи от общинския поземлен фонд;*
- ▣ *Общински горски територии;*
- ▣ *Паркинги и площади;*
- ▣ *Паркове и озеленени площи;*
- ▣ *Гробищни паркове.*

Имотите – публична общинска собственост са основно съсредоточени в гр. Габрово, а в останалите населени места те са предимно сградите на кметствата. Публична общинска собственост са и земеделските земи в землищата Топлеш и Чарково, попадащи в пределите на парк „Българка“, както и пасищата и мерите във всички землища.

**** Пълно таблично представяне на броя съставени от Община Габрово АОС по вид и предназначение на имотите, броя съставени и отписани АОС, структурата на публичната общинска собственост по населени места, както и структурата на публичната общинска собственост извън регулация е показано в Приложение № 1 към настоящата Стратегия.*

VI. СЪСТОЯНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ, ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

От особена важност при управлението на общинската собственост е адекватната преценка по отношение на всеки един имот на алтернативите – отдаване под наем, управление или други ограничени вещни права, продажба, замяна, концедиране или публично-частно партньорство и неговите разновидности, доколкото това е приложимо. Необходимо да се следят тенденциите на пазара на недвижими имоти, защото Общината е реален участник в него, както и да се преценят нуждите на Общината от обектите – частна общинска собственост, възвръщаемостта на разходите за поддържането им, охрана, данъци, консумативи. В тази връзка е нужно да се поддържат актуални данни за това, кои обекти – частна общинска собственост не са отдавани под наем през последните години, не е проявен инвеститорски интерес към тях, не са в добро експлоатационно състояние и обременяват общинския бюджет с разходи, като от това следва че не носят приходи.

1. Незастроени терени

Към края на месец декември 2023 г. в Община Габрово има съставени **295 Акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти**. Преобладават имотите с площ до 1000 кв.м. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.

Силни страни и възможности

- а) Максимално развитие потенциала на всеки имот;
- б) Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- в) Оптимизиране процеса на управление;
- г) Обединяване на съседни общински имоти;
- д) Наличие на Географска информационна система.

Слаби страни и заплахи

- а) значителен брой непълноти и грешки в кадастралната карта и кадастралните регистри;
- б) Недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс;
- в) Риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване на полезни за местната общност инициативи;
- г) Неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- д) Прието Решение № 3 от 24 февруари 2022 г. по конституционно дело № 16 от 2021 г.

Политики и задачи

- а) Подобряване на процеса по идентификация на общинските терени;
- б) Изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план (ОГП) и бъдещия Общ устройствен план (ОУП);
- в) Стимулиране на процеса на деактуване на държавни имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- г) Да се използват възможностите за реализиране на проекти върху общински терени чрез публично–частно партньорство (ПЧП), в законово допустимите случаи или нови модели които да водят до повишаване на рентабилност, перспективност и устойчивост;

- г) Да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на външен ресурс;
- е) Да се ползва като инструмент за ефективно управление законната възможност за извършване на сделки с терени, „при които заплащането на цената на правото на строеж или на част от нея да се извърши с предоставяне в собственост на общината на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, които са собственост на лицето, в полза на което е учредено правото на строеж, или то да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината“;
- ж) Реализиране на инвестиции за изграждане на водопроводна система в КК „Узана“. Реализиране на разпоредирелни сделки съгласно ПУП на местност „Узана“;
- з) Идентифициране на терени за изграждане на буферни паркинги.

2. Застроени нежилищни имоти

Застроените нежилищни имоти включват сгради, части от сгради и гаражи – частна общинска собственост (ЧОС). Основно интересът е към сгради за производствена дейност, складове, офиси и търговски обекти в централна градска част (ЦГЧ) и I зона на града.

Част от нежилищните имоти общинска собственост са в лошо състояние. Някои от тях се нуждаят от основен ремонт, цялостни ремонти на покриви, сградни инсталации и санитарни възли. Има интерес към магазини и заведения за хранене и развлечения (ЗХР) в малките населени места, въпреки че в предишни периоди някои от тях са били трайно неизползвани. През следващите четири години, следва да се извърши анализ на състоянието на неизползваните магазини към момента, като тези в села с малко население или в незадоволително състояние следва да се търси възможност за промяна на тяхното предназначение или да бъдат предложени за продажба. Незаети трайно в кметствата са и кабинетите за дентална медицина и лекарските кабинети.

С цел задоволяване на обществени нужди е необходимо да се разгледа възможността за отделяне на бюджетни средства за рехабилитирането на някои от обектите и привеждането им в добро експлоатационно и техническо състояние, след детайлен анализ на целесъобразността, и последващо отдаване под наем. Дългосрочното отдаване под наем на такива имоти, дори при наемни цени под нормативно определените, би допринесло за предлагане на такъв тип услуги, жизнено важни за местното население.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения в гр. Габрово и кметствата, в следствие на това, че не се използват и започват да се рушат. Необходимо е ежегодно да се предвиждат средства за ремонт и поддръжка поне на тези техни елементи, които осигуряват целостта и конструктивната устойчивост на сградите. Следва да се търсят механизми чрез които да се търси усмислянето им с дейности, макар и в ограничеността на законовото им предназначение съгласно Закона за училищното и предучилищното образование.

Отдаването на свободни обекти по селата е възможно и след промяна на предназначението им. Необходимо е кметовете и кметските наместници да следят интереса на жителите и своевременно да предлагат начини за ползване на свободните имоти на тяхна територия.

Имотите общинска собственост се управляват по всички начини и способности разрешени по реда на ЗОС. Имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка. Поддържането и ремонтите на имотите, публична общинска собственост, се извършва с бюджетни средства, като се търсят източници и начини за привличане допълнителни средства от фондовете на ЕС. Публичната общинска собственост се застрахова задължително.

Имотите, публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, за културни, образователни, младежки и други дейности в голямата си част са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности. Предоставени са имоти за управление на общински структури на делегиран бюджет и на звена на бюджетна издръжка или техни териториални структури.

Имотите — частна общинска собственост, които не се ползват и не са отдадени под наем се застраховат всяка година, след решение на Общински съвет, като 52 обекта се охраняват и чрез сигнално-охранителна техника, предотвратяващи щети от набези на недобросъвестни граждани.

Друга форма на управление на собствеността е учредяване на безвъзмездно право на ползване на сгради за читалищна дейност и на части от сгради за дейността на юридически лица, осъществяващи социални, здравни, образователни, културни и спортни дейности с нестопански характер. Много от тези сгради се нуждаят от ремонти. Читалищата и юридическите лица с нестопанска цел следва да определят средства за тяхното реновиране. Община Габрово извършва обходи на предоставените обекти, като при

недобросъвестното им ползване, ползвателите биват уведомени за предприемане на последващи действия.

Управлението на общинските имоти в които се предлагат социални услуги се извършва съобразно стратегическите цели, приоритети и дейности залегнали в годишните планове за развитие на социалните услуги в Община Габрово, като политиката е за разширяване и развитие на мрежата от социални услуги в общността за деца, подкрепата на възрастни и болни хора.

Останалите имоти, публична и частна общинска собственост се отдават под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс на физически или юридически лица за извършване на административна, търговска, производствена, складова и здравна дейност.

Силни страни и възможности

- а) Възможност за увеличаване на сградния фонд чрез процедури за учредяване право на строеж, надстрояване или пристрояване върху общински имоти, срещу придобиване на собственост в новоизградените или други сгради;
- б) Оптимизиране процеса на управление;
- в) Прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- г) Осигуряване на средства от европейските фондове, финансови инструменти и национални планове за подобряване състоянието на имотите.
- д) Смяна на предназначението на сгради и части от сгради общинска собственост по целесъобразност.
- е) Наличие на места за настаняване на структури на Община Габрово;
- ж) Налични информационни системи за управление на общинската собственост;
- з) Висок процент на общинска собственост, отдадена под наем;
- и) Наличие на общински обекти задоволяващи социални и здравни потребности на населението.

Слаби страни и заплахи

- а) Лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства или липса на възвръщаемост на средствата за поддръжката и опазването им;
- б) Наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- в) Намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- г) Недостиг на сгради и терени за спортна дейност, производствени помещения и складове;

- г) Възможна загуба на атрактивността на общинските места за настаняване, поради намалената възможност за инвестиции и ограничения при формиране на регламентите по отношение на ценовата политика.

Политики и задачи

- а) Обследване /енергийни и технически/ на сградите и съставяне на технически паспорти, съгласно нормативните изисквания;
- б) Изготвяне на целеви финансово-икономически анализи и АРП за разходите по поддръжка на конкретни сгради и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за управление или разпореждане с тях;
- в) Поддържане на проектна готовност за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства за подобряване състоянието на сградите;
- г) Използване механизмите на финансиране на сгради културни ценности, чрез Министерство на културата;
- д) Използване максимално възможностите предвидени в Закона за физическото възпитание и спорта – приемане на Общинска наредба;
- е) Провеждане на активна политика за увеличаване на приходите от наеми на нежилищни имоти при съобразяване с динамиката на пазара;
- ж) Целево използване на средства от разпореждане с общински жилища, за обновяване на фонда;
- з) Предоставяне на имоти за изграждане на фотоволтаици или друг вид съоръжения за производство на възобновяема енергия.
- и) Анализ на възможността за дългосрочно отдаване на концесия на места за настаняване и заведения за хранене и развлечения. Предвид възможния по-дълъг законово регламентиран срок, последното би позволило реализацията на необходимите инвестиции в обектите и повишаване на туристическия интерес към тях и към региона като цяло;

*** Таблично представяне на начинът на ползване, видът на застроените нежилищни имоти, броят на действащите договори за учредено безвъзмездно право на ползване, отдадени под наем имоти и части от застроени нежилищни имоти е изложено в Приложение № 2 (Таблица 1) към настоящата Стратегия.

3. Рекламно-информационни елементи /РИЕ/

Отдаване под наем на общински терени за разполагане на РИЕ на територията на гр. Габрово се наложи като начин за управление на общинските имоти през последните няколко години. Терените, върху които се разполагат рекламno-информационни елементи, се предоставят под наем по реда на Наредба за рекламната дейност на територията на община Габрово. Най-атрактивни са местата на входно-изходните артерии на града за разполагане на рекламни съоръжения тип билборд, определени по схема на главен архитект. Отдаването под наем на такива терени носи значителни приходи към бюджета. Община Габрово разполага с места за извършване на рекламна дейност, представляващи част от конструкцията на спиркозаслоните, обслужващи градския транспорт. Сключен е и договор за публично-частно партньорство през 2021 г. между Община Габрово и търговско дружество за предоставяне на рекламни площи за разполагане и съхранение на рекламno-информационни елементи и съоръжения срещу предоставяне на средства за масовия спорт и футболния клуб.

Силни страни и възможности

- а) възможности за определяне на атрактивни места в града, за отдаване под наем на терени за разполагане на РЕИ, включващи и пешеходната зона в града.
- б) наличие на собствени рекламno-информационни елементи и билбордове за нуждите на фирмите, желаещи да рекламират на територията на общината.
- в) наличие на срочни договори с различни наематели.

Слаби страни и заплахи

- а) ниска активност на местните рекламогателите в град Габрово.
- б) възникнала необходимост от контрол, наблюдение и възстановяване на рекламno-информационните елементи, част от спиркозаслоните, поради нанасяне на щети от недобросъвестни лица.
- в) пропуски в местната Наредба.

Политики и задачи

- а) реализиране на по-агресивна политика за отдаване под наем на собствените ни рекламno-информационни елементи, чрез промени в Наредбата.

- б) задълбочен анализ на промените, изискванията и динамиката на пазара за рекламна дейност.
- в) Приемане на проемни в Наредбата за рекламната дейност.

*** Таблично представяне на броят на действащите договори за РИЕ в Приложение № 2 (Таблица 2) към настоящата Стратегия.

4. Общински терени за разполагане на преместваеми съоръжения /павилиони и гаражни клетки/

Отдаването под наем на терени за поставяне на преместваеми обекти (павилиони) съществува отдавна, като начин за управление на общинските имоти. Във времето са поставяни преместваеми обекти при условията на различни нормативни уредби. Поради това някои от павилионите са трайно закрепени към терените, части от тях са монолитно изпълнени и реално не отговарят на последните изисквания за преместваеми обекти по смисъла на Закона за устройство на територията.

Съгласно ал. 1 на § 17 от Преходните разпоредби на ЗУТ, „С решение на областния управител или на общински съвет, строежи с временен устройствен статут, изградени по реда на отменената ал. 4 на чл. 120 от Правилника за прилагане на Закона за териториалното и селищно устройство, върху земя – държавна или общинска собственост, извън случаите по чл. 195 и 196 от този закон, могат да се запазят до реализиране на строежите, предвидени с действащ подробен устройствен план.“ С Решения на Общински съвет – Габрово, запазваме строежите с временен устройствен статут и към момента, като са подписани договори за наем на терените със собствениците на обектите.

Силни страни и възможности

- а) Предвиждане на нови места, съгласно схема на главен архитект за разполагане на ПО – тип павилиони.
- б) с Решения на Общински съвет – Габрово, запазваме строежите с временен устройствен статут, до реализиране на инвестиционни инициативи на Община Габрово.

Слаби страни и заплахи

- а) намаляване на доходите от терени за преместваеми съоръжения, поради прекратяване на договори и премахване на същите, за реализиране на инвестиционни инициативи на Община Габрово.
- б) необходимост от контрол върху поставянето на гаражни клетки и павилиони на нерегламентирани места.

Политики и задачи

- а) анализ на възможността да бъдат отредени терени за право на строеж в околоблоковите пространства и прекратяване на договорите за наем на общинска земя за поставяне на гаражи разрешени по отменената ал. 4 на чл. 120 от Правилника за прилагане на Закона за териториалното и селищно устройство.
- б) оглед и препоръки към собствениците на павилиони с лош външен вид, за привеждане на обектите в добър естетически вид.
- в) нови градоустройствени предвиждания за изграждане на парко места и паркинги.

**** Таблично представяне на броя на действащите договори за преместваеми съоръжения в Приложение № 2 (Таблица 2) към настоящата Стратегия.*

5. Жилищни имоти

Стратегията определя основните цели на общинската жилищна политика, очертава принципите и насоките на управленската дейност, които трябва да се реализират за тяхното изпълнение, с оглед подобряване на състоянието на жилищния фонд и повишаване степенята на жилищната задоволеност.

Основната цел на политиката, която Община Габрово провежда по отношение управлението на общинския жилищен фонд се изразява в извършването на всички правни действия, които са по финансовите ѝ възможности, за осигуряване и предоставяне под наем на общински жилища за разрешаване и задоволяване жилищните нужди на самотни родители, на млади семейства, на експерти в области които са социално значими за града и на такива с ниски доходи. Поддържане и полагане грижите на добър стопанин при ползване на жилищата от страна на наемателите им и контрола от страна на експертите на Община Габрово, оказват съществено значение при осъществяване целите на тази политика.

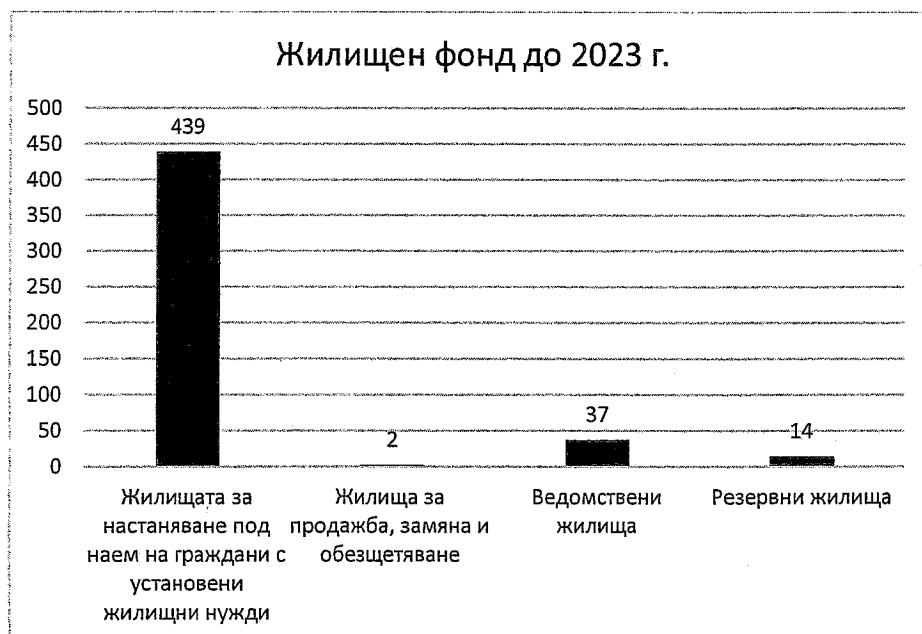
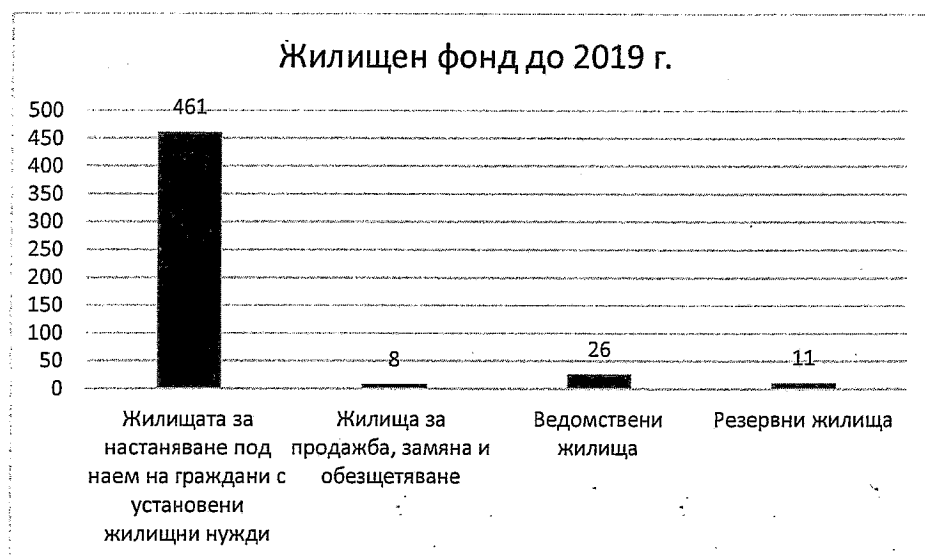
Към 31.12.2023 г. Община Габрово притежава 492 броя жилища. Групите жилища и съответно броя им в тях е следния:

I-ва група „Жилищата за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди“ - 439 бр.;

II-ра група - „Жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди“ - 2 бр.;

III-та група - „Ведомствени жилища“ - 37 бр.;

IV-та група - „Резервни жилища“ - 14 бр.



В дългосрочен план ще се търсят възможности за увеличаване броя на общинските жилища, за да се осъществят социалните функции на общинската

жилищна политика и да се осъществи максимално възможното задоволяване на нарастващите жилищни потребности на жителите на общината.

На територията на страната и в частност в община Габрово, нараства нуждата от високо квалифицирани кадри. Удачно е наличието на жилища в добро състояние, за задоволяване нуждите на висококвалифицирани кадри в специфични и същевременно недотам високоплатени сфери. Последното налага партньорството с организации, осъществяващи ключови обществено значими дейности да бъде изведено като приоритет на ново ниво.

Силни страни и възможности

- а) Добър контрол от страна на служителите на Община Габрово;
- б) Увеличаване броя на общинските жилища, чрез извършване на замени на терени срещу жилища.
- в) Прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината или изкупуване частта на съсобствениците;
- г) Наличие на висока запълняемост на общинските жилища;
- д) Осъществяване на разпоредителни сделки с къщи, запазващи се съгласно ОУП, за сметка на жилища от многофамилни жилищни сгради.

Слаби страни и заплахи

- а) Значителен процент остарял сграден фонд;
- б) Липса на социални жилища за осъществяване социалните функции на общинската жилищна политика;
- в) Нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на общинския жилищен фонд – къщи;
- г) Значителен брой социално слаби наематели и наематели без трудови доходи, които трудно заплащат наемната цена.

Политики и задачи

- а) Увеличаване на общинския жилищен фонд чрез:
 - ☐ преустройство на неизползвани досега общински помещения в жилищни;
 - ☐ учредяване право на строеж върху общински терени за жилищно строителство на инвеститори, срещу предоставяне на определен брой жилища в собственост на общината;

- ☐ *замяна на маломерни общински жилища с по-големи такива собственост на физически и юридически лица по тяхна инициатива (за целта е необходимо провеждането на агитация и др. подобни мероприятия сред населението на общината);*
 - ☐ *проучване възможностите за придобиване на собственост върху бивши общежития и други имоти на търговски дружества, държавни институции и др.;*
 - ☐ *възможности за обединяване на две или повече боксониери и/или гарсонери;*
 - ☐ *идентифициране на имоти при наличие на чл. 11 от Закона за наследството;*
- б) Спиране процесите на влошаване на състоянието на съществуващия общински сграден жилищен фонд чрез:
- ☐ *отделяне на средства от бюджета на Община Габрово за достъпност и поддръжка на общинския жилищен фонд;*
 - ☐ *осигуряване на европейски средства и други финансови източници за подобряване състоянието на имотите;*
 - ☐ *участие в програмите към Плана за възстановяване и устойчивост, относно енергоефективни жилищни сгради;*
- в) Предприемане на действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината или изкупуване частта на съсобствениците;
- г) Създаване на Общински приют за бездомни лица от Община Габрово в подходяща общинска сграда, за осигуряване на подслон, храна, социални консултации, посредничество за намиране на работа, жилище и финансова подкрепа;
- г) Участие на Община Габрово при възможности за внедряване на енергоефективни мерки както в многофамилни, така и еднофамилни жилищни сгради;
- е) Анализиране и интегриране на добри практики на регионално и местно ниво.

*** Пълно таблично представяне на начинът на структуриране по видове и местоположение на общинския жилищен фонд е изложено в Приложение № 3 към настоящата Стратегия.

6. Земеделски земи

Със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/, на Община Габрово е възстановено право на собственост върху земеделски земи във всички землища на територията ѝ. Земята е възстановена разпокъсано, в голям брой маломерни имоти. Обработваемите земи спрямо общо възстановените земи са малко, като дълго време същите не са обработвани и използвани по предназначение. Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява и земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

1. пасища;
2. мери;
3. ливади;
4. пътища;
5. други площи (гробница, сметища, залесени територии и др.).

Съгласно чл. 37о от ЗСПЗЗ, Общински съвет ежегодно приема с решение – размера и местоположението на мерите, пасищата и ливадите за общо и за индивидуално ползване, задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на мерите, пасищата и ливадите, годишен план за паша и карта за ползване на мерите пасищата и ливадите по физически блокове.

За останалите пасища, мери и ливади се провеждат търгове за отдаване под наем на собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на Българска агенция по безопасност на храните (БАБХ) и търгове на които се допускат лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние, по ред, определен в правилника за прилагане на закона.

Отдаването под наем на пасища мери и ливади, плащането на бели петна и полски пътища генерират постоянен доход в бюджета на общината. Същото обаче не може да се каже за отдаването под наем на обработваеми земи.

Земеделските земи в региона са сравнително слабо плодородни, преобладаваща част от тях са с категория от V до IX, не са подходящи за поливно земеделие.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, към които интереса за наемане или аренда е слабо изразен. Бъдещата политика на общината следва да бъде насочена към дългосрочно отдаване под наем на обработваемите земеделски земи, което ще даде сигурност на частните селскостопански производители и ще подобри качеството на земята, тъй като същите ще бъдат обработвани и поддържани постоянно.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Габрово не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние.

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от редица действия, включващи:

- ▣ *оглед;*
- ▣ *установяване на действителния начин на трайно ползване;*
- ▣ *изготвяне на скица;*
- ▣ *изготвяне на данъчна оценка.*

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, с малки изключения Община Габрово не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. В повечето случаи, трасирането на имотите изисква възмездна външна експертиза, поради което е целесъобразно да се извършва при наличие на спор за собствеността и при установяване на противоправно ползване на земеделски земи – общинска собственост.

От стартирането на поземлената реформа през 1992 г., административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажименти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ са останали след възстановяването на правата на собствениците и се управляват от Общината. Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др. Единствената възможност за управлението на тези земи е отдаването им под наем, тъй като съгласно действащото законодателство процесът на възстановяване на земеделски земи на граждани не е приключил.

Силни страни и възможности

- а) Актуване на нови имоти;

- б) Възможност за комасация на земеделски земи;
- в) Оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти;
- г) Възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Слаби страни и заплахи

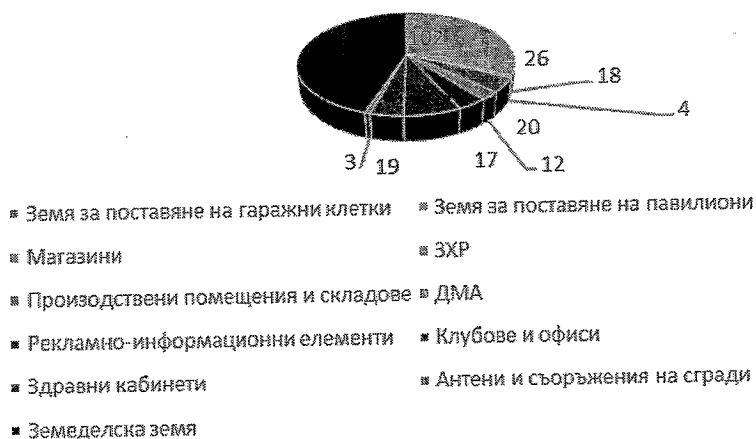
- а) Неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- б) Недостатъчен потенциал за контрол;
- в) Относително малък размер на приходи от наеми;
- г) Законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи;
- д) Необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- е) Голям брой маломерни имоти;
- ж) Наличие на изоставени и обработваеми земеделски земи и трайни насаждения;
- з) Бавни процедури за промяна на предназначението на земеделските земи за неземеделски нужди, дължащи се на нормативната уредба.

Политики и задачи

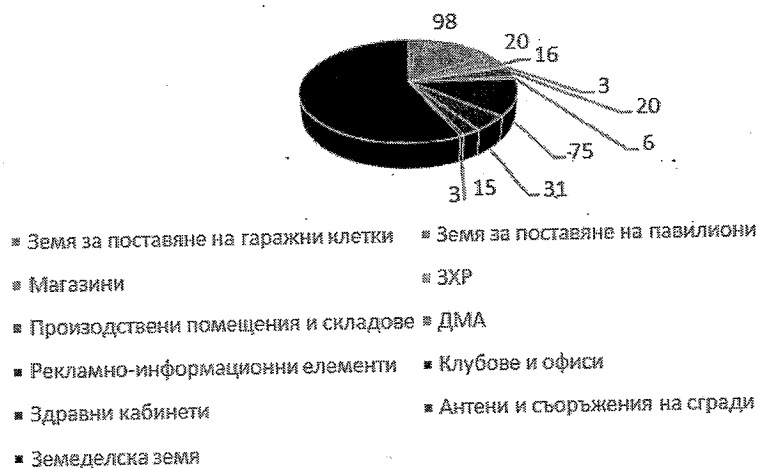
- а) Подготовка, обезпечаване и поетапно реализиране на програма за пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите по земища;
- б) Извършване на преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал или са придобили характеристиките на гори;
- в) Използване на съвременни софтуерни информационни решения.
- г) Разширяване на базите данни в Географската информационна система и пълно използване на аналитичните ѝ възможности;
- д) Да се повиши административния капацитет на Община Габрово за управление на земеделските земи или се потърси външна експертиза.

**** Таблично представяне на действащите договори за наем за мери, пасища и ливади, обработваема земя, новообразувани имоти и бели петна и полски пътища – Общинска собственост е показано в Приложение № 2 (Таблица 4) към настоящата Стратегия.*

Действащи договори към 31.12.2019 г.



Действащи договори към 31.12.2023 г.



7. Общински Гори

През 2016 г. е разработен Горскостопански план за общинските имоти горска територия, който определя насоките за по-нататъшното стопанисване за горите общо, както и за всяко насаждение поотделно, с цел постигане максимален качествен и количествен ефект от стопанската дейност и от всички останали полезни функции на гората, съобразени с Националната стратегия за развитие на горския сектор в Република България за периода 2013 – 2020 година, приета на заседание на Министерския съвет от 27 ноември 2013 г.

Съгласно Горскостопанския план, собственост на Община Габрово са горски територии с обща площ 1543.7 ха. Природните условия на територията на общината са благоприятни за естественото възобновяване на съществуващата дървесна растителност, при спазване на всички лесовъдски изисквания, след провеждане на съответните предвидени сечи в насажденията. Дървесното разнообразие в района е достатъчно за създаване на смесени гори от месни издръжливи и жизнени дървесни видове. Тенденцията в това отношение трябва да продължи, имайки предвид климатичните аномалии през последните години – обилни валежи, продължителни засушавания, ураганни ветрове и неблагоприятните последици от тях върху околната среда, наличие на нови акари.

Тъй като площта е над 1500 ха., съгласно чл. 181, ал. 1 от Закона за горите, управлението на общинските горски територии, трябва да се осъществява от общинска горска структура, организирана в една от следните форми – търговско дружество, в което общината е едноличен собственик на капитала или общинско предприятие по смисъла на Закона за общинската собственост. Управлението на горските територии общинска собственост може да се осъществява и от териториалното поделение „Държавно горско стопанство“ – Габрово въз основа на договор. Община Габрово има сключен договор за управление на горски територии с ТП ДГС – Габрово на 29.09.2017 г. за срока на действие на горскостопанския план на Община Габрово от 2016 г.:

След приключване на инвентаризацията на имотите държавна собственост – горска територия, към края на 2024 г. предстои инвентаризация на горските територии общинска собственост, след която следва създаване на нов Горскостопански план за гори, собственост на Община Габрово. При приключване на тези процеси, следва да се определи най-целесъобразния начин за стопанисване и управление на горските територии, съгласно възможностите по чл. 181, ал. 1, т. 1 и т. 2 от Закона за горите

Силни страни и възможности

- а) Привличане на външни средства за развитие и обогатяване на горския фонд;
- б) Увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- в) Възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- г) Възможност за оптимизиране процеса на управление.

Слаби страни и заплахи

- а) Риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;
- б) Риск от грешни решения за разпореждане;
- в) Недостатъчен административен ресурс за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд.

Политики и задачи

- а) Повишаване на административният капацитет на Община Габрово за управление на горския фонд;
- б) Използване на финансови инструменти за финансиране на планово залесяване;
- в) Идентифициране на залесилите се земеделски земи и изготвяне на Актове за общинска собственост;

**** Таблично представяне на горския фонд, разпределен по земища е посочено в Приложение № 5 към настоящата Стратегия.*

8. Язовири — публична общинска собственост

С договор за дарение рег.№ 322-ОССД-20/ 18.03.2020 г. на Община Габрово и рег.№ ДС — 5 на ОА — Габрово на основание чл. 34, ал. 4 от Закона за общинската собственост, чл. 43, ал. 1 от Закона за държавната собственост, чл.19б, ал. 2 от Закона за водите, решение № 176/27.09.2018 г. на Общински съвет — Габрово 5 / пет / броя язовири, собственост на Община Габрово безвъзмездно са прехвърлени на държавата.

Община Габрово остава собственик на язовир „Синкевица“, находящ се в кв. Славовци, гр. Габрово. В следствие на сключен договор за рехабилитация на язовира и съоръженията към него са изпълнени следните видове строително-ремонтни дейности:

- ☐ подмяна на спирателен кран на основния изпускател;
- ☐ изграждане на шахта на крана на основния изпускател и енергогасителен участък след него;
- ☐ възстановяване осветлението по короната на стената и достъпа към нея;
- ☐ монтиране на предпазна бариера, забраняваща достъпа на МПС по короната на стената;

- ▣ *изграждане на контролно-измервателна система (КИС), с цел измерване водното ниво в язовирното езеро.*

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

Важна част при управлението и стопанисването на имотите общинска собственост е възможността за придобиване на нови имоти във връзка нововъзникнали нужди градоустройствени или социални нужди. Способите за тяхното придобиване са при обстоятелствата посочени в чл. 54 от Закона за държавната собственост, чрез отчуждаване или при закупуване им. Като по важни такива могат да бъдат обективирани и имотите посочени по долу.

1. Имоти за буферни паркинги – изследване на имоти, задоволяващи потребността на гражданите и гостите на града, в близост до градска Автогара и ЖП гара.
2. Имоти предвидени за отчуждаване – частна общинска собственост, на основание чл. 21, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗОС, за откриване на улици по молби на граждани, разгледани в ОЕСУТ.
3. Имоти по пътя посока към местност „Узана“ – имоти с идентификатор 14218.321.278 и идентификатор 14218.321.280 – държавна собственост.
4. Имот при „Център Кристо и Жан-Клод, Габрово“ – имот с идентификатор 14218.504.402 – държавна собственост.
5. Имоти предвиждани за изграждане на обекти от първостепенно значение.

VIII. СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ

1. Търговски дружества с участие на Община Габрово

Правото на общината да осъществява стопанска дейност, да създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност е уредено в ЗОС, Закон за публичните предприятия, Политика за участието на Община Габрово в публичните предприятия и Наредба за условията и реда за

упражняване правата на собственост на Общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, за участието на Общината в граждански дружества и за сключване на договори за съвместна дейност.

Една от формите за осъществяване на стопанска дейност от страна на общината е чрез търговски дружества с общинско участие в капитала. Търговските дружества с общинско участие в капитала се създават по реда на търговския закон. Това са еднолични дружества с ограничена отговорност или еднолични акционерни дружества, в които Общината е внесла, като непарична вноска имоти или вещи частна общинска собственост, или е предоставила средства за формирането на техния капитал. В общината се поддържат публични регистри за търговските дружества с общинско участие в капитала. Участието на Община Габрово в капитала на търговски дружества с общинско имущество е посочено подробно по-долу в настоящето изложение, както следва:

1.1. Търговските дружества със 100% общинско участие в капитала:

- а) „Общински пътнически транспорт“ ЕООД – Габрово
- б) „Диагностично консултативен център Габрово“ ЕООД
- в) „Регионален хоспис“ ЕООД

Годишните финансови резултати на дружествата и Бизнес програмите им се приемат ежегодно от Общински съвет – Габрово.

1.2. Дружества, в които Община Габрово е съдружник:

- а) „ВиК“ ООД – Габрово
- б) „Хлебозавод“ ООД – в ликвидация – Габрово

1.3. Дружества, в които Община Габрово е акционер:

- а) „Нова Деница“ АД – София
- б) „Централ Газ“ АД – Габрово
- в) „Узана тур“ АД Габрово
- г) МБАЛ „Д-р Тома Венкова“ АД – Габрово
- г) ОББ АД – София
- е) Общинска банка АД – София
- ж) Корпорация развитие КДА – София

2. Общински предприятия

2.1. ОП "Гробищни паркове" — предприятието управлява гробищните паркове на територията на община Габрово.

2.2. ОП „Благоустрояване“ — предприятието осъществява поддръжка на чистотата на териториите за обществено ползване, включително зимно поддържане, снегочистване и опесъчаване, събиране и транспортиране на битови отпадъци, текуща поддръжка и ремонт на техническата инфраструктура и други имоти общинска собственост. Предприятието има ангажимент към зелената система на територията община Габрово.

2.3. ОП „Регионално депо за неопасни отпадъци – Габрово“ — предприятието е оператор на регионална депо за неопасни отпадъци, в т.ч. битови, производствени и строителни отпадъци, в съответствие с допустимите за „прием“, „първично третиране“, „временно съхранение“ и „крайно обезвреждане“ в депо.

2.4. ОП „Паркиране и репатриране“ — предприятието е създадено с цел изпълнение на дейностите по организация и контрол на паркирането в местата с въведен със съответната маркировка, регламент или забрани за паркиране на територията на гр. Габрово.

3. Други структури и звена към Община Габрово

3.1 Общински спортни имоти — отговарят за стопанисването на имотите с предназначение за спортни дейности, в т.ч. Спортна зала „Орловец“, СК „Христо Ботев“, стадион „Априлов“, игрище „Хр. Смирненски“ и др.

3.2 Дом за пълнолетни лица с физически увреждания — специализирана институция за пълнолетни лица с тежки физически увреждания на крайниците, с определен процент трайно намалена работоспособност. Услугата е 24-часова и е с капацитетът 36 места. Домът разполага с озеленени площи, оформени с алеи, което помага за извършване на трудово-терапевтична дейност и свободни занимания на домуващите. В специализираната институция работи екип от рехабилитатор, социален работник, медицински фелдшер, психолог, трудотерапевт и медицински специалисти.

3.3 Заведения за социални услуги — предоставя услугата домашен социален патронаж. Домашен социален патронаж е с капацитет от 350 места и се предоставя на лица, отговарящи на следните условия: лица, придобили право на пенсия; лица с увреждания; ветерани от войните или правоимащи по Закона за военноинвалидите и военнопострадалите.

Общинските предприятия са специализирани звена на общината за изпълнение на дейности, финансирани от общинския бюджет. Общинските предприятия осъществяват дейност въз основа на правилници, приет от Общински съвет – Габрово. В правилника се определят предмета на дейност, структура, управление и други.

Силни страни и възможности

- а) Наличие на общински превозвач, представляващ вътрешен оператор по смисъла на Регламент /ЕО/ 1370/2007;
- б) Възможност за пряко предоставяне на услуги в полза на местната общност;
- в) Възможност за предоставяне на услуги на поносими цени и с намалени цени за уязвими социални групи;
- г) Възможност за привличане на средства от европейските фондове и други финансови източници за развитие на дружествата със 100 % участие на общината и общинските предприятия и повишаване на тяхната конкурентоспособност;
- д) Възможност за увеличаване на приходите и реализиране на нови инвестиции.

Слаби страни и заплахи

- а) Риск от нерентабилност при предоставяне на обществени услуги;
- б) Липса на ползи от /собствеността/ процентно участие на общината в дружества;
- в) Невъзможност за определяне на политиките за развитие и адекватно участие във вземането на решения по отношение на дружествата, в които Общината притежава миноритарен дял.

Политики и задачи

- а) Въвеждане на мерки за енергийна ефективност в сградния фонд, включен в капитала на търговските дружества ОПТ и ДКЦ. Мярката се отнася и за общинските предприятия;
- б) Намаляване на разходите и повишаване конкурентоспособността на общинските търговски дружества, чрез използване на всички възможности за технологична модернизация;

- в) Закупуване на нов подвижен състав и изграждане на информационна техническа инфраструктура, с цел повишаване интереса към организираната транспортна услуга;
- г) Възможности за прелокиране на „Регионален хоспис“ ЕООД в сграда общинска собственост;
- д) Създаване на търговско дружество или общинско предприятие с цел стопанисване и управление на териториите предназначени за търговия на открито при анализирана на неговата необходимост;
- е) Повишаване на ефективността на дейностите, осъществявани общинските предприятия.

IX. МОНИТОРИНГ НА ИЗПЪЛНЕНИЕТО. ИНДИКАТОРИ

1. Мониторинг на изпълнението

Целта на мониторинга на изпълнението е да осигурява достоверна информация за предприетите действия и резултатите от тях, проследимост и обратна връзка. Това е необходимо за внасяне на корекции, както по отношение на бъдещи действия, така и по отношение на текущите – в хода на работата.

Необходимо е информацията да се анализира и обобщава непрекъснато. Всяко действие, процедура и сделка за управление и разпореждане с обектите – общинска собственост, трябва да се основава на опита от предходните и едновременно да бъде използвана като база за натрупване на опит за следващите. Нещо повече, общинската администрация трябва активно да работи за изпълнението на съответната годишна програма за управление и разпореждане с имотите – собственост на Община Габрово, и съответно – при разработването на всяка следваща годишната програма, да ползва опита, натрупан при реализиране на предходната. Всяка мярка трябва да намери своето практическо потвърждение чрез мониторинга, а от друга страна информацията, генерирана от мониторинга е факторът, който може да доведе до усъвършенстване на управлението. Това е един постоянен процес, предвид необходимостта от съобразяване с промените в законодателството, влиянието на средата и външните фактори, както и от подобряване на практиката по прилагането му. Мониторинга е ежемесечен, като той намира отражение в приетите годишни Програма за управление и разпореждане с имотите, и нейния отчет.

2. Индикатори

Системата за мониторинг по изпълнение на годишните програми (съответно на стратегията, която се изпълнява чрез Годишните програми – основен инструмент за реализирането ѝ) следва да борава с два вида индикатори: индикатори за изпълнение и индикатори за резултат.

Индикатори за изпълнение – следва да отчитат ритмичността и нивото на изпълнение на вменените задължения – нормативно установените задължения и договорните задължения, например: брой договори/мерки, които се отчитат съобразно изискуемите периоди; брой договори/мерки – изпълнени законосъобразно; брой мерки/договори, които се изпълняват в рамките на поставените срокове и др.



***Източник: Световна банка

Х. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Изпълнението на посочените в стратегията политики и задачи и постигането на основните цели, гарантират устойчиво развитие на общината като цяло.

Управлението на общинското имущество, следва да цели като краен резултат постигането на основните цели – подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината, предоставяне на качествени и достъпни обществени услуги, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Настоящата стратегия е приета с Решение № 2/25.01.2024 г. на Общински съвет – Габрово. Настоящата Стратегия е отворен документ. Това позволява внасяне на предложения за промени и актуализиране на стратегията от Общинския съвет – Габрово, в резултат на данните от приетите годишни Програма за управление и разпореждане с имотите, и нейния отчет.

„Общината има право на собственост, която използва в интерес на териториалната общност.“ – чл. 140 от Конституцията на Република България.

Приложение №1

Брой съставени от Община Габрово актове за общинска собственост по вид и предназначение на имотите

Таблица 1

№	Вид на имота	Брой актове към 31.12.2023 г.
1.	Незастроени поземлени имоти	295
2.	Застроени нежилищни имоти	291
3.	Детски градини и ясли	28
4.	Училища	23
5.	Здравни заведения	11
6.	Социални заведения	5
7.	Културни институти	38
8.	Читалища	12
9.	Спортни имоти	22
10.	Сгради на кметства	29
11.	Жилищни имоти	341
12.	Язовири	11
13.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	3 137
14.	Гори от общинския горски фонд	60
15.	Паркинги и площади	23
16.	Паркове и озеленени площи	968
17.	Гробищни паркове	47
18.	Застроени жилищни имоти	53
19.	Инфраструктурни обекти	2

Съставени и отписани АОС по години, както следва:

Таблица 2

До дата	Публична общинска собственост			Частна общинска собственост			Общо 4 + 7
	Съставени	Отписани	Разлика	Съставени	Отписани	Разлика	
1	2	3	4	5	6	7	8
от 1993 г. до 31.12.2019 г.	1248	27	1221	4030	844	3186	4407
от 01.01.2019 г. до 31.12.2023 г.	46	7	39	243	125	118	157
Общо:	1294	34	1260	4273	969	3304	4564

Структура на публичната общинска собственост по населени места

Таблица 3

№	Населено място	Публична общинска собственост		
		бр. имоти	площ кв. м.	ЗП кв. м.
1.	Габрово	140	800 089	78 839.60
2.	Армени	2	6 080	125.00
3.	Борики	1	X	74,20
4.	Враниловци	4	24 342	2 923.00
5.	Гергини	1	4 470	164.00
6.	Гръблевци	1	800	78.00
7.	Гъбене	1	4 850	300.00
8.	Дебел дял	1	400	113,76
9.	Донино	1	X	276.00
10.	Драгановци	1	7 730	93,24
11.	Здравковец	1	X	205.00

12.	Камешица	1	1467	210,50
13.	Кметовци	1	X	150,60
14.	Мичковци	1	X	101.00
15.	Новаковци	1	X	638.00
16.	Поповци	3	18 741	897,40
17.	Райновци	2	4 267	135.00
18.	Стоевици	1	X	126.00
19.	Чарково	1	920	96.00
20.	Яворец	3	24 930	1 258,30
21.	Боженци	12	13 945	1 542,90
22.	Музга	1	1 920	456.20
23.	Жълтеш	1	1 530	658.30
24.	Златевци	1	X	111.80
25.	Балани	1	889	86.00
26.	Стоманеците	1	555	119.00
27.	Козирог	1	1 430	792.00
29.	Думници	1	734	X
Общо:		187	920 089	90 570.80

Структура на публичната общинска собственост извън регулация

Таблица 4

№	Местонахождение	Публична общинска собственост	
		бр. имоти	площ кв. м.
1.	Парк „БЪЛГАРКА“	903	3 552 046
2.	Парк „БАЖДАР“	3	149 800
3.	Терен „ЗООПАРК“	1	5 631

Приложение №1

4.	Лесопарк	1	23 220
5.	Гробищни паркове	47	263 205
Общо:		955	3 993 902

Приложение 2

Застроени нежилни имоти, начин на ползване и вид на имотите, собственост на
Община Габрово

Таблица 1

№	Вид на имота	Отдаден под наем	Безвъзмездно ползване	Свободни	Общо
1.	Гаражни клетки	4	21	1	26
2.	Сгради и части от тях в т.ч.				
2.1.	Магазини	16	—	13	29
2.2.	Заведения за хранене и развлечения	3	—	5	8
2.3.	Производствени помещения	20	—	13	33
2.4.	Клубове и офиси	31	50	3	84
2.5.	Здравни кабинети	15	—	17	32
2.6.	Антени и съоръжения	3	—	0	3

Действащи договори за наем на нежилни имоти, земеделски земи, земя за поставяне
на гаражи и павилиони, рекламна дейност и места за антени и съоръжения

Таблица 2

№	Вид обект	Действащи договори за наем към 31.12.2023 г.
1.	Земя за поставяне на гаражни клетки	98
2.	Земя за поставяне на павилион	20
3.	Магазини	16
4.	ЗХР	3
5.	Производствени помещения и складове	20
6.	ДМА	6
7.	Рекламно-информационни елементи	75
8.	Клубове и офиси	31
9.	Здравни кабинети	15
10.	Антенни и съоръжения на сгради	3
11.	Земеделска земя	372
Общо:		659

Вид земеделска земя собственост на Община Габрово и действащи договори за наем

Таблица 3

№	Вид земеделска земя собственост на Община Габрово	Действащи договори за наем към 31.12.2023 г.
1.	Пасища, мери и ливади	50
2.	Обработваема земя	146
3.	Новообразувани имоти	21
4.	Полски пътища	87
5.	Бели петна	68
Общо:		372

Приложение № 3

РАЗПОЛОЖЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД ПО ВИДОВЕ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

I. АПАРТАМЕНТИ

Жилищни райони	Боксониери броя	Едноспайни броя	Двустайни броя	Тристайни броя	Всичко броя
Централна градска част	70 стаи				70
кв. „Бичкиня“		3	23	7	33
кв. „Борово“		5	16	10	31
кв. „Варовник“		2			2
кв. „Голо бърдо“		29	36	2	67
кв. „Дядо Дянко“	8	12		1	21
кв. „Кряковци“		2	5		7
кв. „Лъката“		7	2		9
кв. „Маркотей“			1		1
кв. „Младост“	29	21	21	5	76
кв. „Падало“		6	8		14
кв. „Русевци“		16	10	5	31
кв. „Сирмани“			1		1
кв. „Трендафил I“		14	10	2	26
кв. „Трендафил II“		5	22	6	33
с. Яворец		1	2		3
Общо:	107	123	157	38	425

II. КЪЩИ

Жилищни райони	броя
Централна градска част	3
Квартал „Баждар“	2
Квартал „Бакойци“	1
Квартал „Бичкиня“	4
Квартал „Борово“	4
Квартал „Варовник“	1
Квартал „Велчевци“	2
Квартал „Голо бърдо“	4
Квартал „Дядо Дянко“	4
Квартал „Лъката“	6
Квартал „Монев дол“	1
Квартал „Падало“	3
Квартал „Петкова нива“	1
Квартал „Радиचेвец“	3
Квартал „Сирмани“	4
Квартал „Трендафил I“	3
Квартал „Чехлевци“	1
Общо:	47

Приложение № 4

СПРАВКА

за пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд и по чл.19 от ЗСПЗЗ на територията на община Габрово към 31.12.2023 г.

Таблица 1

№	Землище	ОПФ /gka/	Чл.19 от ЗСПЗЗ Към 31.12.2023 г.
1.	Априлово	-	1 582.364
2.	Армените	-	321.568
3.	Баланите	260.348	639.901
4.	Боженците	9.631	23.570
5.	Борики	-	196.468
6.	Враниловци	-	1 387.642
7.	Габрово	4.268	1 595.078
8.	Гарван	58.179	935.089
9.	Гачевци	-	2 594.091
10.	Гръблевци	828.284	823.896
11.	Гъбене	69.434	1 172.601
12.	Дебел дял	-	618.818
13.	Донино	82.226	128.519
14.	Драгановци	48.083	525.193
15.	Етъра	-	408.803
16.	Жълтеш	1 289.112	-
17.	Здравковец	-	2 879.063
18.	Златевци	-	68.085
19.	Кметовци	-	370.351
20.	Кози роз	148.223	612.378

21.	Копчелии	4.555	266.769
22.	Лесичарка	246.525	4 281.447
23.	Мичковци	-	2 367.809
24.	Палаузово	1.595	970.459
25.	Поповци	-	692.669
26.	Смирненски	-	2 785.240
27.	Топлеш	3 467.495	-
28.	Чарково	1 652.029	-
29.	Яворец	268.153	664.932
30.	Узана	1 679.998	-
31.	Бижовци Общ. Трявна	48.070	-
Общо:		10 166.208	28 912.803

СПРАВКА

за пасища, мери и ливади, със статут на публична общинска собственост за общо ползване, утвърдени от ОБС-Габрово

Таблица 2

№	Землище	Брой	Площ в кв. м
1.	Априлово	-	-
2.	Армените	13	11642,017
3.	Баланите	13	41594,28
4.	Боженците	4	26813,47
5.	Борики	15	24057,814
6.	Враниловци	106	199470,9
7.	Габрово	108	276982,43
8.	Гарван	9	43456,4
9.	Гачевци	-	-
10.	Гръблевци	41	94020,91
11.	Гъбене	48	121941,2
12.	Дебел дял	16	58221,27
13.	Донино	6	2509,71
14.	Драгановци	10	14103,41

15.	Етѣра	-	-
16.	Жѣлтеш	46	153543,7
17.	Здравковец	13	29570,87
18.	Златевци	4	5759,065
19.	Кметовци	2	8977,634
20.	Кози рог	40	51346,18
21.	Копчелии	22	26656,44
22.	Лесичарка	45	93952,74
23.	Мичковци	36	238204,006
24.	Палаузово	-	-
25.	Поповци	39	55991,53
26.	Смирненски	-	-
27.	Топлеш	-	-
28.	Чарково	13	125174,5
29.	Яворец	18	56036,060

Приложение № 5

Общински горски територии

№	землище	площ в ха
1.	Армени	3.7
2.	Балани	119.3
3.	Боженци	65.7
4.	Борики	18.1
5.	Враниловци	21.3
6.	Габрово	557.0
7.	Поповци	39.5
8.	Гръблевци	75.6
9.	Гъбене	74.0
10.	Дебел дял	16.9
11.	Донино	4.7
12.	Драгановци	46.4
13.	Жълтеш	96.2
14.	Здравковец	92.3
15.	Златевци	0.9
16.	Кметовци	37.4
17.	Козирог	37.8
18.	Копчелии	17.0
19.	Лесичарка	75.6
20.	Мичковци	37.4
21.	Поповци	37.4
22.	Чарково	23.4
23.	Яворец	46.1
Общо:		1543.7