

ПРОЕКТ!

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ЕЛЕНА ЗА ПЕРИОДА 2011 – 2015 г.

(приета с решение на Общински съвет Елена №/..... 2012 г.)

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Елена за периода 2011 - 2015 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост (изм. ДВ бр.54 / 2008 г.). С нея се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението ѝ, придобиването на общинска собственост, разпореждането с част от нея, както и стопанската дейност на общината за срока на мандат 2011 - 2015 г. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите, представляващи общинска собственост; очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация. Същата е основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане с недвижимите имоти, отчитане на настъпили промени и нови приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

Ефективното и планирано управление е предпоставка за успешното реализиране политиката на общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечавя финансирането на голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвика по-широки интереси съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

НОРМАТИВНА ОСНОВА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

Конституцията на Република България дава статут на юридическо лице на българската община с всички произтичащи от този факт последици. Съгласно чл.17, ал.4 и чл.140 от нея се дава право на общините да притежават своя собственост с цел постигане на тяхната икономическа самостоятелност. Правото на собственост на общината ѝ осигурява възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и възможността да извършва стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините нараства значението на не данъчните приходи, голяма част от които се формират въз основа на упражняване на правото на собственост на общината.

Най - важен момент в установяването на общинската собственост се оказва отделянето и от тази на държавата. Със Закона за местното самоуправление и местната администрация (1991 г.), §6 и §7 от ПЗР, са определени обектите на общинската собственост, а със Законът за общинската собственост /ЗОС/, публикуван в ДВ бр.44/96г., се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти, общинска собственост.

Общински съвет - Елена е приел досега всички изискващи се от ЗОС подзаконови нормативни актове: Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти и вещи; Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване

и продажба на общински жилища; Наредба за условията и реда за упражняване правата на община Елена върху общинската част от капитала на търговските дружества.

I. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

В основата на разработването на стратегията е залегнало разбирането за ограниченост на ресурсите и реализиране на принципите на устойчиво и балансирано развитие на Община Елена и ефективно използване на общинската собственост.

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел - осигуряване на привлекателна жизнена среда за населението и създаване на условия за превръщането на Община Елена в стратегически, икономически и културен център.

Основни цели на стратегията:

- осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;
- пълно идентифициране на обема общинска собственост;
- гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственост;
- установяване на имоти за общинска собственост.

Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост:

- **законосъобразност** - Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от ЗОС и подзаконовите нормативни актове;

- **приоритет 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;

- **целесъобразност** - органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество;

- **публичност** - при придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона;

- **състезателност при управлението и разпореждането** – извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

Приоритети и мерки

Основните приоритети в работата на общинска администрация по придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество са:

Приоритет 1. Пълно обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост, включващо цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове за града и съставните селища и разработване на програма за тяхното изработване след обществено обсъждане.

Приоритет 2. Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

Мярка 2.1. Разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за разпореждане с общинска собственост - продажби, замени, делби и вещни права.

Мярка 2.2. Управление на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично частно партньорство.

Мярка 2.3. Извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес при отдаване под наем.

Мярка 2.4. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем.

Приоритет 3. Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост.

Мярка 3.1. Обявяване в официалния сайт на Община Елена на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.

Мярка 3.2. Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост.

Мярка 3.3. Удовлетворяване исканията на граждани и фирми, свързани с придобиване на общинска собственост за привеждане на обекти за производство, търговия и услуги в съответствие с изискванията на ЕС.

Приоритет 4. Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския и остатъчния поземлен фонд и горски територии и стимулиране на инвестиционната активност.

Мярка 4.1. Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем за земеделска земя – общинска собственост.

Мярка 4.2. Предоставяне под наем на обработваеми земеделските земи, мери и пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.

Приоритет 5. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др.

Мярка 5.1. Обществено обсъждане на предложенията за кандидатстване с проекти по оперативните програми за привличане на средства от европейските фондове.

II. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. РИСКОВЕ И СЛАБИ СТРАНИ. ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Елена към 30.11.2011 год. има съставени общо 594 акта за общинска собственост, от които 98 бр. публична общинска собственост.

Структурирана по вид и предназначение на имотите, общинската собственост е посочена в Таблица № 1.

Таблица №1

№ по ред	Вид на имота	Брой
1.	Незастроени и застроени поземлени имоти, земеделски земи от общинския поземлен фонд	594
2.	Детски градини и ясли (действащи)	6
3.	Училища (действащи)	5
4.	Здравни заведения	1
5.	Музеи	1
6.	Читалища	17
7.	Спортни имоти – стадиони, спортни площадки, спортни терени	2
8.	Сгради на кметства	22
9.	Административни сгради	2
10.	Пенсионерски клубове	2
11.	Жилищни имоти	26
12.	Язовири	8
13.	Паркове	1
14.	Църква (недействаща)	1
15.	Часовникова кула	1
16.	Сграда на Домашен социален патронаж	1
17.	Басейни	2
18.	Ретранслатори	4
19.	Водопроводи	27
20.	Площади	4
21.	Пазари	1

С влизане в сила на Закона за общинската собственост (ДВ бр. 44 / 1996 г.) стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който към момента не е приключил.

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

1. Незастроени терени

Имотите, които са на територията на града са малки и разпокъсани. От гледна точка на възможностите за застрояване, много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др. Несистемна е била работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след проявена инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи планове за регулация. Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж. Нецелесъобразно е и извършването на замени с такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост могат да се направят следните изводи:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> • оптимизиране процеса на управление; • увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти; • повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции; • максимално развитие потенциала на всеки имот. • възможност за промени на регулационните и застроителни планове с цел обособяване на терени „за обществено обслужващи дейности” и „за предимно производствени дейности”; • възможност за формиране на собствени приходи в общинския бюджет. 	<ul style="list-style-type: none"> • неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти; • недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс; • риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане; • риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> • оптимизиране процеса на управление; • увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти; • повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции, чрез провеждане на конкурси и избиране на най-доброто инвестиционно решение; • изработване и прилагане на методика за изследване потенциала на всеки терен; • предоставяне на терени срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение; • изработване и поддържане на публични регистри за имотите, общинска собственост. 	<ul style="list-style-type: none"> • риск от прекомерно намаляване на общинската собственост; • бавните темпове на подготовка на имотите за осъществяване на разпореждането убиват инвестиционния интерес; • не достатъчно добре изградена инфраструктура до и около имотите „за обществено обслужващи дейности” и „за предимно производствени дейности”.

2. Застроени нежилищни имоти

Нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не се използват за нуждите на органите на общината или на юридически лица на общинска бюджетна издръжка се отдават под наем.

Отдаването под наем е начин за дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет. Същевременно се предоставя възможност на физически и юридически лица да развиват търговска дейност, да извършват услуги и за задоволяване на административни нужди, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид, за сметка на наемателите.

В това отношение резерви има в отдаването под наем на свободни обекти по селата. За тях кметовете и кметските наместници е необходимо да проучват интереса на хората по селата и да предложат начини за използването им, тъй като в момента повечето са в лошо състояние, а за поддръжката им са необходими значителни средства. За целта е необходимо да имат пълна информация за техническото състояние на имотите, наемната цена и други условия за отдаването им под наем.

В случай, че няма проявен интерес към тези обекти и възстановяването им в нормално експлоатационно-техническо състояние не е целесъобразно (т.е стойността на ремонтните работи би била повече от бъдещите приходи от наеми), трябва да се търсят начини за продажбата им, в съответствие със ЗОС и Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Елена.

От друга страна голям е интересът към обекти на територията на общината, насочен предимно към помещения и павилиони с по-голяма площ, предназначени за извършване на търговска дейност. Общинските обекти, които могат да се предоставят за такава дейност са ограничени.

Имотите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Те могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите определени със закон.

Сградният фонд на Община Елена включва:

- сгради за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- обществено обслужващи сгради – здравни служби, училища, детски градини, читалища, музей;
- всички обществено значими сгради на територията на общината;
- помещения в сгради;
- апартаменти, къщи, представляващи жилищния фонд на общината;
- други;

В общински помещения и сгради са настанени:

- териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Министерство на правосъдието за нуждите на Пробационна служба - Елена, Областна дирекция „Земеделие”, Районна здравно осигурителна каса др.;
- политически партии – ПП „ГЕРБ”, ПП „АТАКА”, ПП ДСБ и ПП БСП;

Проблем представлява сградата на бившето Начално училище в гр. Елена, която се намира в централната част на града. В следствие на неизползването ѝ, сградата е започнала да се руши, като същевременно общината не разполага със средства за нейното поддържане

и охрана. В тежко състояние са и сградите на недействащите училища в селата Блъсковци, Тодювци, Чакали, Дрента, пансион в с. Дрента;

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Към настоящия момент пазарния потенциал на свободните имоти на този вид собственост е почти изчерпан, поради което внимателно и балансирано следва да се подхожда по отношение на действията на разпореждане с тях. Някои имоти са със скрит потенциал, който може да бъде проявен само при наличие на интерес.

Части от имоти публична общинска собственост, неподлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем, след решение на Общински съвет - Елена и проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, в случай, че не пречат на основното предназначение на имота. Това дава възможност да се получават приходи от неизползваеми части от публичната общинска собственост.

Важен момент при управлението на общинската собственост и по-специално на публичната такава е да има налице обществено съгласие по отношение на нейното управление. Необходимо е да се проведе широка обществена дискусия, която да отговори на въпросите относно съдбата и предназначението на много от сградите, изгубили своето функционално предназначение.

От направения по-горе анализ се правят следните изводи:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> • възможност за увеличаване на сградния фонд, чрез: ПЧП при застрояването, учредяване право на строеж, пристрояване или надстрояване срещу получаване на реални обекти в новопостроените сгради. • оптимизиране процеса на управление; • прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна; • осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите. 	<ul style="list-style-type: none"> • лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; • наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване; • риск от грешни решения за разпореждане • намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем; • недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> • оптимизиране процеса на управление; • мерки за текущ и основен ремонт и поддръжка на сградния фонд; • предоставянето на имоти под наем за по-дълъг период от време; 	<ul style="list-style-type: none"> • намаляване общия брой на общинските имоти в т.ч. и на отдадените под наем; • намаляване размера на собствените приходи в общинския бюджет;

Политики и задачи свързани с постигането на посочените цели:

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се реализират крупни проекти върху общински терени, чрез възможностите предоставени на общината от Закона за общинската собственост;
- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5 / 2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондове за подобряване състоянието на сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или разпореждане.

3. Общински жилищен фонд

Към края на 2011 г. жилищния фонд на Община Елена се състои от 38 броя апартаменти и 4 броя къщи, от които:

- за настаняване на граждани с установени жилищни нужди – 38 апартамента и 4 къщи;
- резервен фонд – 2 апартамента;

През последните години няма новопридобити жилища. Към настоящия момент Община Елена няма намерение за придобиване на общински жилища, главно поради финансови причини.

Общото техническо състояние на жилищния фонд е сравнително добро, с изключение на жилището в с. Тодювци. Жилищата са построени преди повече от 25-30 г. и в резултат на експлоатацията им, същите постепенно се амортизират. Семействата и лицата, настанени в тях под наем, в по-голямата си част са с ниски и непостоянни доходи и нямат възможност да влагат средства в поддръжката на жилищата.

Дейността по управлението на жилищния фонд е регламентирана в Глава пета от ЗОС и Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища, приета от Общински съвет - Елена.

Община Елена не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички молби на нуждаещите се от настаняване граждани. Общинският жилищен фонд е стар и амортизиран. Предвид общия 50-годишен амортизационен срок на този вид сгради се налага обновяване на жилищния сграден фонд, чрез постепенната му подмяна с новопостроени жилища. Във връзка с това е необходимо да се осигурят терени за жилищно строителство, върху които да се предоставят права на потенциални инвеститори срещу определен брой жилища за Община Елена.

Недостигът на общински жилища налага изработване и прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване, както и максимален срок за пребиваване в общинските жилища. Нужна е постоянна актуализация и контрол на имотното и семейно положение на подалите молби и на тези, които вече са настанени. При отдаването под наем на общинските жилища трябва да се спазва принципа – настаняват се семейства, а не домакинства. Целесъобразно е определяне на достатъчно дълъг срок (а не пожизнено) за настаняване в общински жилища.

Анализирайки състоянието на общинските жилищни имоти се извеждат силните страни и възможности, както и слабите страни и заплахите:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> • подпомагане на граждани с установени жилищни нужди; • поддържане на резервен фонд, ведомствени жилища и жилища за настаняване на лица от рискови групи от населението. 	<ul style="list-style-type: none"> • недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социалните функции на Община Елена; • ограниченият брой на общинските жилища и невъзможността на общината да задоволи потребностите на нуждаещите се от жилища граждани; • амортизирането на общинските жилища и необходимостта от инвестиции в тях за обновяването им; • липса на средства за разширяване на общинския жилищен фонд. • значителна част от общинския жилищен фонд е остарял; • нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността; • значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища; • продължаващи наемни правоотношения и с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване.
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> • да се използват възможности за кандидатстване по програми за осигуряване на средства за подобряване състоянието и ремонт на жилищата • продажба на амортизирани жилища; • строителство на нови общински жилищни сгради или учредяване право на строеж срещу определен процент от изградените готови обекти; • възможност за актуализация на наемната цена, на база социално-приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар. 	<ul style="list-style-type: none"> • недобросъвестно отношение на наемателите към общинските жилища; • преотдаването им под наем, или ползването им от лица, които не ги обитават реално; • трудности при прекратяване на наемните правоотношения и освобождаване на общинските жилища.

4. Сграден фонд за дейността на общинска администрация, детски градини и училища

Община Елена разполага със следния сграден фонд за нуждите на общинската администрация, кметствата, здравните служби, детските градини и ясла и училищата, разпределени по населени места както следва:

Населено място	Административни	Детска градина и ясла	Училища
гр .Елена	1	2	2
с. Беброво	1	1	1
с. Константин	2	1	1
с. Майско	1	1	1
с. Каменари	1	1	-
Общо:	6	6	5

По-голяма част от сградния фонд за нуждите на администрацията в населените места е значително остарял. На наличните административни сгради не е правен основен ремонт, а за най-старите той е наложителен.

Сградите на детските градини и училища в общината са разпределени по населени места съгласно показаното в таблицата.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

ВЪЗМОЖНОСТИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> • осигуряване на средства от европейските структурни фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите; • оптимизиране процеса на управление. 	<ul style="list-style-type: none"> • недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; • проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се анализират разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондовете за подобряване състоянието на сградите;
- да се предприемат мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища.

5. Общински поземлен фонд

Със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, на общината се възстанови право на собственост върху земеделски земи във всички землища на територията ѝ. Земята е възстановена разпокъсано, в голям брой маломерни имоти. Делът на обработваемите земи спрямо общо възстановената земя обаче е малък, като дълго време същата не е обработвана и използвана по предназначение. Категорията на ползване на по-голямата част от земите в общинския поземлен фонд е ниска.

С приемането на Общата селскостопанска политика на Европейския съюз се създаде възможност за земеделските производители да кандидатстват по Схемата за единно плащане на площ и да получат финансово подпомагане за развитието на земеделието и конкурентоспособността на земеделските стопани, с което се повиши интереса за ползването на земя от общинския поземлен фонд, главно пасища и мери.

Съгласно разпоредбата на чл.19 от ЗСПЗЗ общината получи през декември 2008 година, правото на собственост и върху т.нар. остатъчен фонд, който част е актуван, а друга част предстои да бъде актувана за общинска собственост. Необходимо е да се изготви регистър на земеделските имоти, който да бъде публично достъпен.

Понастоящем земеделските земи от остатъчния поземлен фонд се отдават под наем за срок от една стопанска година. Удовлетворяването на заявленията за наемане става по реда на тяхното постъпване, като същите се разглеждат от комисия към общинската администрация. Няма обаче достатъчно публичност, не са определени срокове за подаване на заявления, процедурата не е конкурентна, липсват ясни критерии за вземане на решение от комисията. Това води до известна субективност и обвинения в непрозрачност.

Бъдещата политика на общината следва да е в посока дългосрочно отдаване под наем и аренда на земеделските земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители и ще доведе до поддържането им в добро екологично и земеделско състояние.

В таблицата по-долу е представена обобщена оценка на силните и слабите страни, възможностите и заплахите за Община Елена, при управлението на земеделските земи.

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> • чрез отдаване под наем или аренда на общинските земи могат да се формират собствени приходи; • използване на обработваемите земи и усвояване на продължително неизползваните общински земи. 	<ul style="list-style-type: none"> • идентифицирането на всеки имот е труден, бавен и изисква ангажиране на институции извън структурата на общинската администрация • няма установени критерии за вземане на решение при удовлетворяване на заявленията за наемане на земи от общинския поземлен фонд
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> • географското разположение, климатични и почвени условия, дават възможности за развитието на овощарство, производство на зърнени и технически култури, и животновъдството, което води до повишаване на интереса за ползване на общински земи. 	<ul style="list-style-type: none"> • липса на интерес за ползване на общинските земи разположени в отдалечени масиви и с малка площ.

6. Гори и земи в горски територии

Горските територии на Община Елена са **35748.6 дка**.

Разпределението на горските територии по населени места в община Елена е както следва:

№ по ред	Населено място	Общински горски територии в дка.
1.	Елена	10.0 дка.
2.	Беброво	7.6 дка.
3.	Дрента	6 000.0 дка.
4.	Илаков рът	1 598.4 дка.
5.	Каменари	4 625.3 дка.
6.	Константин	220.4 дка.
7.	Костел	11 655.4 дка.
8.	Майско	10.0 дка.
9.	Марян	61.8 дка.
10.	Мийковци	2 805.1 дка.
11.	Палици	374.7 дка.
12.	Средни колиби	159.0 дка.
13.	Тодювци	8 221.0 дка.
	ВСИЧКО:	35 748.7 дка.

Разпространени са следните дървесни и храстови видове:

- широколистни – бук, габър, зимен дъб, благун, цер, келяв габър и др.
- иглолистни - бял бор, чер бор, обикновен смърч, обикновена ела и др.

Ползването на дървесината е в размер около 1/10 от общото предвидено ползване по видове сечи.

Съществен проблем е липсата на собствен разсадник. В периода на залесяване се срещат трудности със снабдяването на качествен посадъчен материал или пък с качествен такъв на много високи цени. Това налага промяна в технологичните планове, увеличен процент на непрехванати фиданки, допълнителни разходи за попълване на култури.

Съществен проблем е липсата на изградени и оборудвани депа за по-успешно справяне с горските пожари, както и липсата автомобилни горски пътища с трайна настилка.

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> • възможност за увеличаване на приходите от горски територии; • осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горските територии. 	<ul style="list-style-type: none"> • трудности в залесяването; • липса на изградени и оборудване противопожарни депа;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> • увеличаване на горските територии, чрез залесяване на необработваеми земеделски земи; 	<ul style="list-style-type: none"> • риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;

7. Общински търговски дружества

Община Елена е собственик на капитал в следните търговски дружества:

- „Буковец“ ЕООД – 100% участие;
- „Елена Автотранспорт“ ЕООД – 100% участие;
- „МБАЛ „Д-р Димитър Моллов“ – Елена“ ЕООД – 100% участие;
- „Хоспис – Елена“ ЕООД – 100% участие (чрез МБАЛ „Д-р Димитър Моллов“ – Елена“ ЕООД);
- „Общински имоти Елена“ ЕООД – 100% участие;
- „Балкан“ ЕООД – 100% участие;

- „Еленски балкан“ ООД – 52% участие.

Състоянието и перспективите за развитие на всяко от тези търговски дружества са специфични сами по себе си и следва да представляват отделни стратегии, поради което не са предмет на разглеждане в настоящия документ,

III. ОСИГУРЯВАНЕ НА ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на Годишната програма за управление на общинската собственост и бюджета на Община Елена. За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Елена, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Елена следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативните програми.

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Тази Стратегия е основа за изработването на Годишните програми за управление на общинската собственост за периода 2011-2015 година. По своята същност тя е отворена система. След приемането ѝ тя би следвало да остане непроменена по отношение на приоритетите и специфичните цели и отворена и гъвкава по отношение на мерките и проектите.