



## **ОБЩИНА БЕЛЕНЕ, ОБЛАСТ ПЛЕВЕН**

### **СТРАТЕГИЯ**

#### **ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА БЕЛЕНЕ ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 година**

#### **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

##### **ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ**

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

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

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

През 1996 година бе приет Закона за общинската собственост, който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост и правомощията на кмета на общината и на кметовете на кметства се определят с наредба на общинския съвет при спазване разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

***Основен принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост е, че 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.***

От своя страна общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
3. други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

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

Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон, като в тези случаи публичният характер на собствеността не може да се променя от държавата, в чиято полза се прехвърля правото на собственост. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост чрез:

- ✓ Продажба;
- ✓ Замяна;
- ✓ Дарение;
- ✓ Делба;
- ✓ Възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права;
- ✓ По друг начин, определен в закон.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно.

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

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет, който от своя страна приема настоящата стратегия за управлението на общинската собственост.

Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

## II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2023 – 2027 година.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

**Стратегията съгласно чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост (ЗОС) включва:**

- 1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;**
- 2. основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;**
- 3. нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.**
- 4. други данни, определени от общинския съвет.**

**Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост трябва да се основава на:**

- 1. Идентифициране на обема собственост;**
- 2. Анализ на състоянието към момента, включително:**
  - ✓ **рискове и слаби страни при управлението;**
  - ✓ **плюсове и възможности за развитие на потенциала.**
- 3. Политики и конкретни задачи.**

## III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

### 1. ПРИНЦИПИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

#### *Законосъобразност*

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

#### *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.

### ***Приоритетност 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.

### ***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 разпореждането.***

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество съгласно чл.8, ал.2 от ЗОС.

## **2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ**

### **Пълно идентифициране на обема общинска собственост**

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996 година, процесът на установяване, идентифициране и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на общината земи в общински поземлен фонд и гори и земи в общински горски фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

### **Анализ на състоянието на общинската собственост към момента.**

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Той е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани със придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

Анализът на състоянието включва установяването на:

- ✓ рискове и слаби страни при управлението;
- ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.

### **Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включваща сграден фонд и обслужващи вещи.**

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, което е основана предпоставка за изпълнение на основната им цел - предоставяне на ефективни обществени услуги.

### **Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.**

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. 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.

**Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.**

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

**Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.**

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината.

**Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых, туризъм и повишаване на сигурността.**

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел, имаща за основа разбирането, че общинската собственост, поддържана в оптимален обем, структура и при оптимално управление, е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

**IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ**

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна и Система "Е-Община" на Община Белене, в Община Белене към 16.11.2022 година има съставени 3120 акта за общинска собственост. От тях, след извършване на разпоредителни действия, включване в капитала на търговски дружества, преактуване и отписване от актовете книги на общинските имоти, Общината е реален собственик на 2758 имота.

Броят на актовете за общинска собственост сам по себе си не дава пълна картина на размера на собствеността, тъй като за линейните мрежи на техническата инфраструктура, временни обекти и др., не се съставят актове за собственост, съгласно Закона за общинската собственост. Тези съоръжения се регистрират счетоводно като собственост на община Белене с определена стойност, местонахождение и др. показатели. След влизане в сила на кадастралната карта, за имотите – общинска собственост се съставят нови актове за общинска собственост съгласно чл.59, ал.1 от Закона за общинската собственост. С част от имотите са извършени разпоредителни сделки и съответно имотите са отписани от актовете книги за общинска собственост. Неприклучилият процес по идентификация на собствеността е основна причина за създаване на трудности при нейното управление и

разпореждане. Това налага приоритетното и ускорено извършване на този процес, който тече в момента.

Структурирана по вид и предназначение на имотите, общинската собственост е посочена в следната таблица:

№ по ред	Вид на имота	Брой
1.	Незастроени и застроени поземлени имоти	1127
2.	Детски градини и ясли	2
3.	Училища	2
4.	Здравни заведения	2
5.	Читалища	6
6.	Спортни имоти (стадиони в гр.Белене)	1
7.	Сгради на кметства	5
8.	Административни сгради	23
9.	Гробища	6
10.	Жилищни имоти	22
11.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	1368
12.	Гори от общинския горски фонд	194
<b>Общо:</b>		<b>2758</b>

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

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

## **1. НЕЗАСТРОЕНИ И ЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ**

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.

Сградният фонд на Община Белене 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 и общежития, представляващи жилищния фонд на общината;

✓ други.

В общински помещения и сгради са настанени:

✓ териториални структури на държавни институции - Агенция за социално подпомагане, Министерство на земеделието и храните – гр.София, ОДБХ (РВМС) – гр.Плевен, ЦСМП – гр.Плевен, Агенция по заетостта (Бюро по труда), РКО Каритас и др.;

✓ политически партии;

✓ юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза (читалища).

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата и кметските наместничества. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, като същевременно общината не разполага със средства за тяхното поддържане и охрана. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. Тяхната продажба следва да бъде много внимателно преценявана, поради следните обстоятелства:

➤ могат да бъдат използвани при бедствени ситуации и аварии.

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

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

***Рискове и слаби страни***

✓ риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;  
✓ риск от прекомерно намаляване на общинската собственост (при разпоредителни действия);

✓ лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;

***Плюсове и възможности***

✓ оптимизиране процеса на управление;  
✓ увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;

✓ максимално развитие потенциала на всеки имот;  
✓ възможност за увеличаване на сградния фонд чрез отстъпване на право на строеж върху терени - общинска собственост срещу ново строителство върху тях;

✓ прекратяване на съсобствеността в поземлени имоти чрез продажбата на частта на общината;

✓ осигуряване на средства от европейските структурни фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

***Направеният анализ предполага реализирането на следните:***

***Политики и задачи свързани с постигането на посочените цели:***

✓ да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;  
✓ да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план;

✓ 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 год. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

✓ да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

✓ да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондове за подобряване състоянието 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;

✓ да се изземват преотдадените имоти.

## **2. СГРАДЕН ФОНД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ И УЧИЛИЩА**

Община Белене разполага със следния сграден фонд за нуждите на общинска администрация – Белене, кметствата, детски градини и училища, разпределен по населени места както следва:

Таблица №3

№ по ред	Населено място	Административни сгради	Детски градини	Училища
1.	гр.Белене	1	2	2
2.	с.Деков	Помещения в сграда	-	-
3.	с.Кулина вода	Помещения в сграда	-	-
4.	с.Бяла вода	Помещения в сграда	-	-
5.	с.Татари	Помещения в сграда	-	-
6.	с.Петокладенци	Помещения в сграда	-	-
	Общо	6	2	2

Общината разполага с по една административна сграда за нуждите на общинските администрации в съответните населени места. Част от администрациите са в комбинирани сгради, в които имат собственост още потребителни кооперации, земеделски кооперации, „Български пощи”, „Виваком”. Около 50% от сградния фонд за нуждите на администрацията в населените места е значително остарял, а останалия е строен преди около 30 години..

Сградите на детските градини и училища в общината са разпределени по населени места съгласно показаното в таблицата, като от тях 5 детски градини и 5 училища са недействащи и сградите им са неизползваеми.

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

### ***Рискове и слаби страни***

✓ недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;  
✓ някои от имотите – общинска собственост са в съсобствени сгради;  
✓ проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения.

### ***Плюсове и възможности***



- ✓ осигуряване на средства от европейските структурни фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- ✓ оптимизиране процеса на управление.

***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 год. 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 сградите;
- ✓ да се предприемат мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища.

### **3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Управлението на жилищния фонд на Община Белене е регламентиран с Наредба №11 по чл.45а за реда и условията за настаняване в общински жилища на територията на община Белене, с която се определят условията и реда за управление и разпореждане с жилища – общинска собственост, както и конкретните правомощия на кмета на общината, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и другите разпоредби на действащото законодателство. С решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината се приема списък, с който се определят броя, вида и предназначението на общинския жилищен фонд. Промени в списъка могат да се правят по предложение на кмета на общината, съобразно констатирана от него промяна на конкретните потребности на общината.

Към края на 2023 година жилищния фонд на Община Белене се състои от 22 броя апартаменти, от които:

- за настаняване на граждани с установени жилищни нужди – 21 апартамента;
- резервен фонд – 1 апартамент.

**Приложение №2**

<b>ГРУПИ ЖИЛИЩА</b>	<b>БРОЙ</b>
<b>I. ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ, В ТОВА ЧИСЛО И ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ НА ЛИЦА ПО ЧЛ.43 ОТ ЗОС</b>	<b>21</b>
<b>II. РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА</b>	<b>1</b>
<b>III. ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА</b>	
<b>IV. ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА В ТОВА ЧИСЛО И ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА, ЗАМЯНА И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ НА БИВШИ СОБСТВЕНИЦИ, ЧИИТО ИМОТИ СА ОТЧУЖДЕНИ ЗА ОБЩНСКИ НУЖДИ</b>	
<b>ОБЩО:</b>	<b>22</b>

№ по ред	ГРУПА, АДРЕС, ПЛОЩ	ИДЕНТИФИКАТОР ПО КККР НА ГР.БЕЛЕНЕ	АОС №
1	2	3	4
<b>I. ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ, В ТОВА ЧИСЛО И ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ НА ЛИЦА ПО ЧЛ.43 ОТ ЗОС</b>			
1.	Апартамент №13 със ЗП - 62,95 кв.м в гр.Белене, жил.бл.1/42, вх.В, ет.5- <b>двустаен</b>	<b>03366.602.182.3.13</b>	1079
2.	Апартамент №14 със ЗП - 56,70 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/42, вх.Б, ет.5- <b>двустаен</b>	<b>03366.602.186.2.14</b>	1026
3.	Апартамент №2 със ЗП - 39,68 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/42, вх.Г, ет.1- <b>гарсонiera</b>	<b>03366.602.186.4.2</b>	1028
4.	Апартамент №3 със ЗП - 59,0 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/42, вх.В, ет.1- <b>двустаен</b>	<b>03366.602.186.3.3</b>	1027
5.	Апартамент №5 със ЗП - 60,06 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/42, вх.В, ет.2- <b>двустаен</b>	<b>03366.602.186.3.5</b>	1037
6.	Апартамент №3 със ЗП - 44,0 кв.м, в гр.Белене жил.бл.2/42, вх.Г, ет.1- <b>гарсонiera</b>	<b>03366.602.186.4.3</b>	1042
7.	Апартамент №4 със ЗП - 70,81 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/42, вх.Г, ет.1- <b>двустаен</b>	<b>03366.602.186.4.4</b>	1040
8.	Апартамент №14 със ЗП - 39,0 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/42, вх.Г, ет.4- <b>гарсонiera</b>	<b>03366.602.186.4.14</b>	1029
9.	Апартамент №18 със ЗП - 39,0 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/42, вх.Г, ет.5- <b>гарсонiera</b>	<b>03366.602.186.4.18</b>	1031
10.	Апартамент №22 със ЗП - 39,0 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/42, вх.Г, ет.6- <b>гарсонiera</b>	<b>03366.602.186.4.22</b>	1032
11.	Апартамент №5 със ЗП - 39,0 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/42, вх.Д, ет.2- <b>гарсонiera</b>	<b>03366.602.186.5.5</b>	1033
12.	Апартамент №18 със ЗП - 39,0 кв.м в гр.Белене, жил.бл.3/42, вх.Г, ет.5- <b>гарсонiera</b>	<b>03366.602.180.4.18</b>	1074
13.	Апартамент №12 със ЗП - 67,19 кв.м в гр.Белене, жил.бл.1/15, вх.А, ет.4- <b>двустаен</b>	<b>03366.602.149.1.12</b>	16
14.	Апартамент №4 със ЗП - 66,90 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/15, вх.А, ет.2- <b>двустаен</b>	<b>03366.602.150.1.4</b>	15
15.	Апартамент №2 със ЗП - 42,50 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/15, вх.Б, ет.1- <b>гарсонiera</b>	<b>03366.602.150.4.2</b>	15
16.	Апартамент №6 със ЗП - 42,50 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/15, вх.Б, ет.2- <b>гарсонiera</b>	<b>03366.602.150.4.6</b>	15
17.	Апартамент №18 със ЗП- 42,50 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/15, вх.Б, ет.5- <b>гарсонiera</b>	<b>03366.602.150.4.18</b>	15
18.	Апартамент №2 със ЗП - 38,54 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/15, вх.Д, ет.1- <b>гарсонiera</b>	<b>03366.602.150.3.2</b>	1872
19.	Апартамент №7 със ЗП - 42,32 кв.м в гр.Белене, жил.бл.5/51, вх.Б, ет.2- <b>гарсонiera</b>	<b>03366.602.156.2.7</b>	1870
20.	Апартамент №12 със ЗП - 63,25 кв.м в	<b>03366.602.215.7.12</b>	1849

	гр.Белене, жил.бл.1/51, вх.Ж, ет.4-двустаен		
21	Апартамент №1 със ЗП - 66,90 кв.м в гр.Белене, жил.бл.2/15, вх.Б, ет.1-двустаен	03366.602.150.4.1	15
<b>II. РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА</b>			
1	Апартамент №7 със ЗП - 63,36 кв.м, бл.3/15, вх.Г, ет.3-двустаен	03366.602.151.4.7	105
<b>III. ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА</b>			
1			15
<b>IV. ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА В ТОВА ЧИСЛО И ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА, ЗАМЯНА И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ НА БИВШИ СОБСТВЕНИЦИ, ЧИИТО ИМОТИ СА ОТЧУЖДЕНИ ЗА ОБЩНСКИ НУЖДИ</b>			
1			

През 2023 година новопридобити жилища няма.

Общото техническо състояние на жилищния фонд е сравнително добро, с изключение на няколко обекта, които се нуждаят от ремонт. Жилищата са построени преди повече от 30 години 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 влягат средства в поддръжката на жилищата.

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

***Рискове и слаби страни***

- ✓ 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;

***Плюсове и възможности***

- ✓ продажба на амортизирани жилища;
- ✓ участие в национални и европейски програми за саниране и обновяване;

***Направеният анализ предполага реализирането на следните:***

***Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия***

- ✓ при необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища;
- ✓ да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността между общината и частни лица в жилищни имоти, чрез продажбата на частта на общината (когато в имота е учредено ОПС на лица и фирми);
- ✓ отстъпване на право на строеж на жилищни сгради върху имоти – общинска собственост на физически или юридически лица, чрез публично оповестен конкурс, като заплащането на това право да бъде с жилища в новопостроената сграда;
- ✓ изземване на неправомерно ползваните общински жилищни имоти и предоставянето им на нуждаещи се граждани.

**4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 година на Община Белене са възстановени **25937** дка земеделски земи /без общинските полски пътища/.

Съгласно Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) и Правилника за неговото прилагане (ППЗСПЗЗ), пасищата, мерите и ливадите, представляващи публична общинска собственост, се предоставят ежегодно на земеделски стопани и/или на техни сдружения от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни. От 2008 година насам по този ред са предоставени земеделските имоти с начин на трайно ползване – Пасище, мера и ливади в землището на община Белене, с което са удовлетворени нуждите на всички животновъди, заявили интерес за ползване на общински мери и пасища в съответствие със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

Земеделската земя от Общинския поземлен фонд (ОПФ) се отдава под наем по ред, определен в Закона за общинската собственост (ЗОС), Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ) и в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество съгласно чл.8, ал.2 от ЗОС, приета от Общински съвет - Белене.

Наемната цена се определя след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на ЗОС, а началната тръжна цена се определя съгласно в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество съгласно чл.8, ал.2 от ЗОС.

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

***Рискове и слаби страни***

- ✓ голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- ✓ недостатъчен потенциал за контрол;
- ✓ недостатъчни приходи от наеми.

***Плюсове и възможности***

- ✓ с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- ✓ оптимизиране процеса на управление;
- ✓ възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони (които не са включени в защитени територии).

***Направеният анализ предполага реализирането на следните:***

***Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия***

- ✓ да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- ✓ привеждане на договорите за ползване на имоти – публична общинска собственост в съответствие със ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ.

## **V. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ**

Нуждата на общината от нови имоти се определя от стратегическите цели и приоритети на Общинския план за развитие на Общината, Програмата на изпълнителната власт в Община Белене за управление за срока на мандат 2023 – 2027 година и от целите, политиката и задачите на настоящата стратегия.

**1. Придобиване на нови имоти за изграждане на обекти – публична общинска собственост, както следва:**

- ✓ Изграждане на крайдунавски парк;
- ✓ Подобряване облика на ЦГЧ.

**Общината ще придобие тези имоти чрез:**

- ✓ Покупка от собствениците;
- ✓ Принудително отчуждаване.

**2. Придобиване на нови жилища**

Община Белене няма да придобива нови жилища за реализиране на социалната политика за настаняване на нуждаещи се граждани.

**3. Други**

Община Белене ще придобие други имоти, чрез:

- ✓ безвъзмездно предоставяне в собственост на Общината на недвижими имоти - държавна собственост;
- ✓ безвъзмездно право на ползване и управление върху недвижими имоти – държавна собственост.
- ✓ други способи позволени от закона.

## **VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Настоящата стратегия обхваща периода от 2023-2027 година. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество съгласно чл.8, ал.2 от ЗОС. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.**

**Настоящата стратегия е приета с Решение № ...../..... г. на Общинския съвет – Белене.**