С Т Р А Т Е Г И Я
ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА БРЕЗНИК ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.

Настоящата стратегия е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от ЗОС и определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината. Стратегията обхваща периода на мандат 2023 – 2027 г. и съдържа:

- Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;
- Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Конституцията на Република България от 1991 г. за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Брезник /НРПУРОИ/.

Имотите и вещите – общинска собственост, се управляват в интерес на населението на общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Имоти и вещи – общинска собственост се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.

Общинска собственост са:

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

Общинската собственост е публична и частна.

- ***Публична общинска собственост са:***

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

- ***Публична общинска собственост са и:***

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна система в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори;
- земеделски земи – общински мери и пасища;

- **Частна общинска собственост са:**

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи – ливади и ниви;

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

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

Имотите и вещите – частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването й 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 публични.

Имотите и вещите общинска собственост, се предоставят безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска

бюджетна издръжка. Имотите и вещите общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска издръжка могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури. Имотите и вещите – общинска собственост, които не са предоставени за управление на други лица, се управляват от кмета на общината.

Свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица, както и части от имоти – публична общинска собственост, с изключение на обектите, подлежащи на концесиониране, след решение на общинския съвет, при условие че наемането им не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Общината придобива правото на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, опеделен в закон. Разпоредителните действия се извършват само с имоти, актовете за които са вписани по съответния ред в службата по вписванията.

II. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Съставени актове за ОС към 31-12-2023 г : 7769

От тях:

– частна ОС: 6972

–публична ОС: 797

Договори за продажба на общински имоти: 680

Учредено право на строеж: 12

Пристрояване и надстрояване: 2

Учредено право на ползване: 17

Концесиониране: 3

Заповеди за отписване на общински имоти, които са престанали да са общинска собственост: 700

Силни страни:

- Общината разполага със значителен брой актове за общинска собственост (7769), като това предполага добро администриране и регистриране на имоти. Голяма част от тях са частна общинска

собственост (6972 акта), което дава гъвкавост при управлението и възможности за по-голямо икономическо използване.
- Прозрачност и отчетност – Публикуваните данни за броя на продажбите, правото на строеж, пристрояване и надстрояване, ползване и концесиониране говорят за активно управление на собствеността и прозрачен процес на разпореждане с нея.

Заключение:

Община Брезник показва добри резултати в управлението на своята собственост, като активно работи по продажби и учредяване на права.

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 г., започна процес на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

Съставените до 31.12.2023 г. Актове за общинска собственост са 7769 броя. От тях 6972 са актове за недвижими имоти частна общинска собственост. Актовете съставени за недвижими имоти публична общинска собственост са 797 броя.

Периодично се нанасят в програмата за АОС, в досиетата към АОС, в главните регистри за частна и публична общинска собственост.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към настоящия момент преобладаващият брой имоти, представляващи незастроени терени, са имоти отредени за жилищно строителство под 1000 кв. м. От гледна точка на възможностите за застрояване, малка част от тях имат инвестиционен потенциал, те са предназначени за задоволяване на жилищни нужди на населението.

Съгласно ЧИ на ПУП- ПРЗ са предвидени 2бр. терени в гр. Брезник: УПИ VI-929 и УПИ VIII-928 с предназначение „За стопански и обслужващи дейности" с цел реализация на инвестиционни намерения предимно в промишлено- производствена зона кв.13 по РП.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилия процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинска собственост приоритетно са отписани от актовите 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 други.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Силни страни и възможности
- оптимизиране процеса на управление
- увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти
- максимално развитие потенциала на всеки имот

Слаби страни и заплахи

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен административен и организационно-технически ресурс.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Имотите публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение в голямата си част са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности. Поддържането и ремонтите на имотите и вещите, публична общинска собственост, се извършва в рамките на предвидените бюджетни и привлечени средства.

Нежилищни имоти – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, са отдадени под наем чрез търг или конкурс.
Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните въпроси и изводи:

Анализът за нежилищните имоти в община Брезник разкрива няколко важни тенденции и проблеми:

- **Управление на публична общинска собственост**: Имотите, които са публична собственост и са предназначени за задоволяване на обществени потребности, като културни, образователни и социални мероприятия, са в по-голямата си част предоставени за управление на бюджетно финансирани учреждения и организации. Поддръжката и ремонтите на тези имоти се извършват в рамките на наличните бюджетни средства, което предполага ограничени ресурси за подобрения.
- **Частна общинска собственост**: Част от имотите, които са частна общинска собственост и не се използват за нуждите на общинските органи или свързаните с тях юридически лица, са отдавани под наем чрез търг или конкурс. Това представлява възможност за генериране на допълнителни приходи за бюджета.
- **Застроените нежилищни сгради** на територията на Община Брезник са в добро състояние, като за тях се извършват ремонти и подобрения в рамките на капиталовите разходи, предвидени в бюджета на общината.

Силни страни и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд и подобряване състоянието и управлението на съществуващия;

- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Слаби страни и заплахи

- ограничения при разпореждането със сгради, предоставени за управление и стопанисване на общината
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2023 г. жилищният фонд на Община Брезник се състои от 17 апартамента и 1 къща, от които:

- ведомствен фонд – 18 бр.
- резервен фонд – 0 бр.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в следващата таблица:

Апартаменти:

Жилищни райони	**Боксониери бр.**	**Гарсионери бр.**	**Двустайни бр.**	**Тристайни бр.**	**Всичко**
Централна част	1	7	2	2	12
2-ра -Зона	-	4	1	-	5
Всичко	**1**	**11**	**3**	**2**	**17**

Къщи – 1 бр.

В общинските жилища са настанени 17 домакинства.

Управлението на жилищния фонд на Община Брезник е регламентиран с „Наредбата за реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд", както и конкретните правомощия на кмета на общината в съответствие с действащото законодателство. Използваемият сграден фонд е в добро състояние, като малка част от него се нуждае от ремонт. Повечето общински жилища са построени преди повече от 30 г. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжка на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Слаби страни и заплахи

- значителна част от общинския жилищен фонд е остарял;

- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища.
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;

Силни страни и възможности

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

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ, ГОРИ И ЯЗОВИРИ

Наличният общински поземлен фонд във всички 35 землища на територията на община Брезник обхваща земята, възстановена в собственост на Община Брезник в размер на 1 674 дка и земите по чл.19 и § 26 от ЗСПЗЗ /т.нар. остатъчен поземлен фонд/, който е в размер на 65 903 дка.

Община Брезник стопанисва и управлява земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ останали след възстановяването на правата на собствениците, които продължават да се предоставят на бившите собственици при наличие на едно от следните условия:

- ❖ установяване на границите на земеделските имоти, за които е издадено решение на общинската служба по земеделие за признаване на правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници;
- ❖ изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост;
- ❖ обезщетяване на собствениците, чиято собственост не може да бъде възстановена.;
- ❖ за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др.

Управлението на земеделските земи се извършва чрез отдаване под наем на имотите с НТП „ниви" след провеждане на търг на основание чл. 14, ал. 1 от Закона за общинската собственост или за една стопанска година, на основание чл.37в, ал.10 от ЗСПЗЗ. Земеделската земя с начин на трайно ползване „ливади" и „пасища" се отдават на земеделски стопани- собственици на животновъдни обекти съгласно чл.37и, ал.4 от ЗСПЗЗ.

Горската територия, собственост на община Брезник е разположена върху територията на ДГС-Брезник, както следва:

№	Землище	Горски територии, дка	Гори върху земеделски земи, дка	Всичко общински гори

1.	с. Арзан	-	204	204
2.	с. Бабица	-	3	3
3.	с. Банище	-	679	679
4.	с. Бегуновци	-	3	3
5.	с. Билинци	-	212	212
6.	гр. Брезник	28	25	53
7.	с.Брезнишки извор	-	260	260
8.	с. Брусник	-	197	197
9.	с. Видрица	-	113	113
10.	с. Гигинци	-	825	825
11.	с. Гоз	-	71	71
12.	с. Горна Секирна	1801	1289	3090
13.	с. Горни Романци	-	166	166
14.	с. Гърло	84	521	605
15.	с. Долна Секирна	4	2128	2132
16.	с. Долни Романци	499	138	637
17.	с. Душинци	15	621	636
18.	с. Завала	245	349	594
19.	с. Конска	-	201	201
20.	с. Кошарево	605	695	1300
21.	с. Красава	-	99	99
22.	с. Кривонос	-	535	535
23.	с. Муртинци	2	10	12
24.	с. Непразненци	-	535	535
25.	с. Ноевци	-	151	151
26.	с. Озърновци	-	81	81
27.	с. Ребро	-	496	496
28.	с. Режанци	-	363	363
29.	с. Ръжавец	-	695	695
30.	с. Садовик	-	817	817
31.	с. Слаковци	-	900	900
32.	с. Сопица	-	73	73
33.	с. Станьовци	-	376	376
34.	с. Ярославци	-	116	116

Всичко:	**3 283**	**13 948**	**17 231**

- От общата площ гори 17 231дка, гори върху земеделски земи са **13 948 дка.,** а останалите - **3 283** дка. са горски територии.

В процентно отношение видовете гори са:

- 65.71 % – иглолистни;
- 5.19 % – широколистни;
- 27.10% – издънкови;
- 5.23 %; – нискостеблени
- 0,24 % – тополови.

Общинският горски фонд се управлява и стопанисва от общинската администрация в Община Брезник. За общинските гори е изготвен лесоустройствен горскостопански план от „АГРОЛЕСПРОЕКТ" ЕООД гр. София. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл.80, ал. 2, т. 2, т.3 и ал.8 от ППЗГ и на основание чл.7, ал.1 и 4 от Наредба за условията и реда за възлагане и изпълнението на дейности в горските територии-държавна и общинска собственост и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти(НУРВИДГТДОСПДНГП) всяка година Общински съвет приема „Годишен план за ползване на дървесина на Община Брезник".

В Община Брезник са актувани като публична общинска собственост 7 язовира. Към настоящия момент от тях са отдадени на концесия двата язовира - язовир „Слаковци" до 01.07.2031г. и язовир „Красава„ мах. Банкова до 18.10.2032г.

<u>Слаби страни и заплахи</u>

- неприключил процес на възстановяване на земеделските земи на бившите собственици, техните наследници и съпътстващото го актуване и деактуване на общинските имоти;
- разпокъсана собственост, голям брой маломерни имоти;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи /пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ/;
- наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения, превръщащи се в гори;

<u>Силни страни и възможности</u>

- Оптимално използване на обработваемите земи и отдаването им под наем;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горски фонд.

<u>5. ИНФРАСТРУКТУРА</u>

Развитието на основната инфраструктура на община Брезник е от изключително значение за осигуряване на условия за повишаване на инвестиционната привлекателност, устойчив икономически растеж, заетост, балансирано развитие на общината и подобряване условията на живот на хората.

Общинската пътна мрежа е добре изградена, като осигурява добри възможности за достъп до всички населени места в рамките на общината.

Предстои разработването на „План за устойчива градска мобилност на гр. Брезник" за периода 2024 – 2030 г. Основната цел на Плана е да внедри принципите на устойчивата градска мобилност в планирането и вземането на решения, както и да повлияе положително избора на начин на придвижване, чувството за безопасност и равенството между всички участници в градското движение.

Наличната водоснабдителна инфраструктура позволява да се извършват доставките на вода до всички потребители. Вътрешната мрежа е изградена главно от етернитови и стоманени тръби, като има известно количество чугунени, малко поцинковани тръби. Амортизираната водопроводна мрежа, ниското технологично равнище и липсата на мащабни инвестиции за рехабилитация и модернизация на системите и съоръженията през последните години е довело до значително разхищаване на водните ресурси при преноса им до крайните потребители, което затруднява доброто водоснабдяване в някои селища от общината.

Реализирани са редица проекти за реконструкция и рехабилитация на вътрешната водопроводна мрежа**.**

Община Брезник е предприела действия за кандидатстване по всички отворени фондове и програми, финансирани от Европейския съюз и националното законодателство.

Населените места се захранват от електроразпределителната мрежа, като наличната инфраструктура осигурява безпроблемна доставка на електрическа енергия до всички потребители.

Общината разполага със сравнително добре развита телекомуникационна инфраструктура, достигаща до почти всички населени места.

Община Брезник е в процес на изпълнение на следните проекти:

ПРОЕКТИ ИЗПЪЛНЯВАНИ ОТ ОБЩИНА БРЕЗНИК КЪМ 2024 г.

	Наименование на проект	Стойност на проекта в лв. с ДДС
1.	„Модернизация на образователната среда в Детска градина Брезица – гр.Брезник”	1149573
2.	Реконструкция на довеждащ водопровод от язовир "Красава" до Помпена станция за питейни води „Гърло“	2079920
3.	Изграждане на парк в УПИ VI, кв. 49, град Брезник, Община Брезник	565207
4.	„Реконструкция и обновяване на лекоатлетическа писта с прилежащи сектори и ограда между писта и трибуни в Спортен комплекс град Брезник, община Брезник“	824459
5.	Инженеринг (проектиране, авторски надзор и СМР) за устойчиво енергийно обновяване на многофамилна жилищна сграда на ул. Ангел Коцелянов № 5А, гр.Брезник, Община Брезник	668735
6.	Реконструкция на довеждащ водопровод от РШ 13 до съществуващ водопровод при р. Конска, гр. Брезник, Община Брезник	896712
7.	Развитие на устойчива градска мобилност в Перник и Брезник	400 000
8.	ИЗГРАЖДАНЕ НА НОВ ПЪТЕН МОСТ НА РЕКА „ТУРСКА“ НА УЛИЦА „ЕНЧО НИКОЛОВ“ В ГРАД БРЕЗНИК, ОБЩИНА БРЕЗНИК, ОБЛАСТ ПЕРНИК	462744
9.	Реконструкция и преустройство на административна сграда на ул. "Андрей Михайлов" № 75 гр. Брезник за нуждите на общинска администрация	3492590
10	Изграждане на улична канализация и реконструкция на водопровод по ул."Георги Бунджулов" и ул. "Трън" в участъка от кръстовището при бензиностация "Лукойл" до кръстовището с ул. "Нестор Петров" гр. Брезник, Община Брезник	662700
11.	Реконструкция и рехабилитация на пътна настилка и тротоари по улица "Нестор Петров" и улица "Йордан Милев" гр. Брезник, Община Брезник	482944

	Наименование на проект	Стойност на проекта в лв. с ДДС
12.	Реконструкция вътрешна водопроводна мрежа по ул. "Елена Георгиева", ул. "Борис Антов" и ул. "Шипка" гр.Брезник	847581
13.	Реконструкция на ВиК мрежа по улица „Христо Ботев" и улица „Андрей Михайлов", град Брезник	253293
14.	Реконструкция и рехабилитация на ул."Цвета Лумбарова" и ул. "Енчо Николов", гр.Брезник	1848365
15.	Реконструкция и рехабилитация на пътна настилка и тротоари по улица "Елена Георгиева" гр. Брезник, Община Брезник	1531290
16.	Изграждане на улична водопроводна и канализационна мрежа на квартал „Петров камък" гр.Брезник	1003688
17.	Реконструкция на довеждащ водопровод за гр. Брезник - Етап 1 по ул. Георги Бунджулов и ул. Трън в участъка от кръстовището при бензиностанция Лукойл до кръстовището с ул. Некрит Кузманов гр.Брезник	204141
18.	Реконструкция и преустройство на административна сграда на площад 9-ти септември №2, гр. Брезник за нуждите на общински съвет гр. Брезник	921438
19.	Основен ремонт и преустройство на център за социални услуги от резидентен тип - Община Брезник	5105298
20.	Реконструкция на канализационна мрежа по ул „9-ти септември", ул. "Георги Бунджулов" и ул.„Андрей Михайлов", град Брезник	430500
21.	Реконструкция на довеждащ водопровод от водопровод при р.Конска до РШ на ул. Александър Филипов гр. Брезник, Община Брезник	1019700

Анализ на инфраструктурата на община Брезник и мерки за подобряване на ефективното ѝ управление

Инфраструктурата на община Брезник е основен фактор за повишаване на инвестиционната привлекателност и качеството на живот в региона. Съществуват възможности за подобрение чрез модернизация и привеждане в съответствие с европейските стандарти.

1. Транспортна инфраструктура: Състояние и мерки за подобряване

Състояние:

- Общинската пътна мрежа осигурява достъп до всички населени места в общината;

Мерки за подобряване:

- **Рехабилитация на съществуващата пътна мрежа**: Необходими са значителни инвестиции за рехабилитация и модернизация на основните пътни артерии, както и подобряване на настилките на второстепенните пътища.
- **Привличане на европейско финансиране**: Ускореното участие в европейски програми, свързани с инфраструктурни проекти, може да осигури нужните средства за ремонт и подобрение на транспортната мрежа.

2. Водоснабдителна инфраструктура: Състояние и мерки за подобряване

Състояние:

- Наличната водоснабдителна инфраструктура е остаряла, като значителна част от мрежата е изградена от амортизирани материали (етернитови, стоманени и чугунени тръби).
- Въпреки наличието на проекти за подмяна на главните водопроводи в град Брезник, проблемите с разхищаване на вода и ниско качество на водоснабдяването продължават да съществуват.

Мерки за подобряване:

- **Модернизация на водопреносната мрежа**: Рехабилитация на водопреносната система чрез подмяна на старите тръби с нови, които отговарят на съвременните стандарти.
- **Внедряване на съвременни системи за мониторинг**: Въвеждане на системи за наблюдение и управление на водопреносната мрежа, които да позволяват оптимизация на водопотреблението.

4. Енергийна инфраструктура: Състояние и мерки за подобряване

Състояние:

- Електроразпределителната мрежа покрива всички населени места, но е необходимо непрекъснатото ѝ поддържане с цел осигуряване на достатъчна мощност в трансформаторните постове и превенция от сериозни проблеми с енергоснабдяването.

Мерки за подобряване:

- **Инвестиции в зелена енергия**: Община Брезник проучва възможностите за внедряване на възобновяеми енергийни източници за захранване на обществените и частни сгради, както и за създаване на по-устойчиви енергийни системи.
- **Енергийно обновяване**: Проектите за енергийна ефективност, като тези за обновяване на жилищни сгради, трябва да бъдат насърчавани и разширени в обхват, за да обхванат повече сгради и институции.

4. Телекомуникационна инфраструктура: Състояние и мерки за подобряване

Състояние:

- Телекомуникационната инфраструктура е сравнително добре развита, като покрива почти всички населени места в общината.
- Системата има потенциал за допълнително разширение на услугите, свързани с информационни и комуникационни технологии.

Мерки за подобряване:

- **Разширяване на широколентовите услуги**: Увеличаване на достъпа до високоскоростен интернет, което ще стимулира развитието на бизнеса, особено на малки и средни предприятия.
- **Цифрова трансформация**: Внедряване на дигитални услуги в администрацията и бизнеса, което ще улесни работата на гражданите и фирмите, както и ще стимулира развитието на умни технологии в градската среда.

5. Меки мерки за подобряване на управлението и привеждане към европейските стандарти

- **Интегрирано планиране и координация**: За успешното изпълнение на проектите е важно разработване на дългосрочен план за управление и развитие на инфраструктурата в съответствие с европейските директиви за устойчиво развитие.
- **Публично-частни партньорства (ПЧП)**: Моделът на ПЧП може да бъде използван за финансиране на инфраструктурни проекти чрез сътрудничество с частни инвеститори, което ще позволи по-бързо реализиране на значими проекти.

- **Участие в европейски програми**: Продължаване на активното участие в програмите на Европейския съюз с цел осигуряване на допълнителни средства за модернизация на инфраструктурата.
- **Подобряване на административния капацитет**: Повишаване на компетенциите на местната администрация за управление на инфраструктурните проекти, особено по отношение на подготовката и изпълнението на проекти, финансирани от ЕС.

Заключение:

Развитието на инфраструктурата в община Брезник изисква целенасочени действия за модернизация и привеждане към европейските стандарти. Основни приоритети трябва да бъдат рехабилитацията на пътната мрежа, модернизацията на водопреносната и енергийната инфраструктура, както и дигитализацията на телекомуникационните услуги. Тези мерки не само ще повишат инвестиционната привлекателност на общината, но и ще подобрят качеството на живот на местните жители.

Силни страни и възможности

- Сравнителна близост и добри транспортни комуникации до столицата и съседните общински центрове;
- Добре развита енергийна инфраструктура
- Въвеждане на система за биоразградими отпадъци на мястото на образуването: хранителни, растителни;
- Подобряване на инфраструктурата;

Слаби страни и заплахи

- В гр.Брезник няма изградена градска пречиствателна станция за отпадъчни води /ГПСОВ/.

III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ

1. *Основни принципи при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.*

Основните принципи при осъществяване на дейности по придобиване, управление и разпореждане с имоти общинска собственост в България са регламентирани в Закона за общинската собственост и включват следните основни принципи:

- **Законност** – Всички действия, свързани с общинската собственост, трябва да се извършват в съответствие с действащите закони и подзаконови нормативни актове.
- **Ефективност и икономичност** – Управлението на общинските имоти следва да бъде насочено към постигане на максимална

полза за общината и нейните граждани с минимални разходи и ресурси.

- **Прозрачност** – Процесите по придобиване, управление и разпореждане трябва да бъдат открити и публично достъпни за гражданите, за да се осигури контрол и отчетност.
- **Равнопоставеност** – При разпореждане с общинска собственост се осигурява еднакво третиране на всички заинтересовани лица, без дискриминация.
- **Закрила на обществения интерес** – Всички действия, свързани с общинските имоти, трябва да защитават обществения интерес и да отговарят на нуждите на местното население.
- **Стабилност** – Дългосрочните решения относно общинската собственост трябва да отчитат бъдещите нужди на общината и да не създават рискове за бъдещи загуби.
- **Отчетност и контрол** – Общината е длъжна да отчита дейностите, свързани с имотите, пред обществеността и контролиращите органи.

Тези принципи гарантират, че имотите общинска собственост се използват ефективно и в полза на обществото.

2. Основни цели на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост:

Основните цели на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имоти общинска собственост са насочени към ефективното използване на общинските ресурси за подобряване на обществените услуги и благосъстоянието на местното население. Те включват:

- **Задоволяване на обществените нужди** – Общинските имоти се използват за нуждите на местната общност.
- **Оптимизиране на приходите за общината** – Чрез ефективно управление и разпореждане с общинските имоти се цели генериране на приходи, които да подпомагат бюджета на общината и да осигуряват средства за инвестиции в обществени проекти.
- **Опазване и развитие на общинската собственост** – Поддържането и развитието на имотите, собственост на общината, е насочено към запазване на тяхната стойност и осигуряване на устойчиво развитие на общинската инфраструктура.
- **Стимулиране на местното икономическо развитие** – Чрез подкрепа на местния бизнес.
- **Защита на обществения интерес** – Всички действия, свързани с общинската собственост, са насочени към защита и подобряване на условията на живот на гражданите, като се избягват действия, които биха могли да накърнят обществения интерес.
- **Подобряване на градската среда** – Използването на общинските имоти за изграждане на зелени площи, паркове, спортни съоръжения и други проекти има за цел подобряване на качеството на живот в населените места.

- **Социални и културни цели** – Част от общинската собственост се използва за подпомагане на социални програми и културни инициативи, които да укрепват социалната кохезия и културното развитие на общността.

Тези цели осигуряват устойчиво развитие на местните общности и повишават качеството на живот на гражданите.

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ:

ОПТИМИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Оптимизацията на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имотите общинска собственост изисква изпълнението на няколко ключови цели:

- **Прозрачност и отчетност**: Всички процеси по придобиване, управление и разпореждане с общински имоти трябва да бъдат публично достъпни, за да се осигури прозрачност и доверие на гражданите.
- **Ефективност и икономичност**: Оптимизацията на разходите при управление и поддръжка на имотите е важна, като трябва да се избягва ненужното разхищение на ресурси и да се гарантира максимално използване на потенциала на имотите.
- **Актуализация и дигитализация**: Поддържането на актуална информация за всички имоти чрез внедряване на дигитални платформи за управление на активите улеснява вземането на решения и подобрява контрола върху тяхното състояние.
- **Максимално използване на ресурсите**: Общинските имоти трябва да се използват по начин, който носи максимална полза за обществото – дали чрез предоставяне на услуги, развиване на инфраструктура или генериране на доходи за общината.
- **Правна сигурност**: Осигуряването на пълно спазване на законовите изисквания при всяка сделка с имоти общинска собственост е от съществено значение за предотвратяване на злоупотреби и правни спорове.
- **Дългосрочна устойчивост**: Стратегиите за управление и разпореждане с имоти трябва да вземат предвид бъдещите нужди на общността, включително планиране на развитие и запазване на стойността на активите.
- **Гъвкавост при промени в пазара**: Управлението на имоти трябва да е адаптивно спрямо промените в пазарните условия, за да се гарантира, че общината използва своите ресурси най-ефективно в съответствие с настоящите тенденции.

Тези цели гарантират ефективното използване на общинската собственост за благото на обществото и финансовата стабилност на общината.

3. ПРИОРИТЕТИ:

Приоритетите за оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имотите общинска собственост са насочени към подобряване на ефективността, прозрачността и устойчивостта на тези процеси. Основните приоритети включват:

3.1 Анализ и инвентаризация на съществуващите имоти:

- Поддържане на актуален регистър на общинските имоти с информация за тяхното състояние, стойност и текущо използване.
- Оценка на ефективността на използване на съществуващите активи.

3.2 Прилагане на модерни технологии и дигитализация:

- Внедряване на софтуерни решения за управление на имоти, които позволяват автоматизация на процесите и по-добра проследимост.

3.3 Оптимизация на разходите и увеличаване на приходите:

- Намаляване на оперативните разходи чрез по-добро управление на ресурси като поддръжка, ремонти и данъци.
- Генериране на повече приходи чрез отдаване под наем, концесии или продажба на ненужни активи.

3.4 Подобряване на прозрачността и отчетността:

- Осигуряване на ясни и прозрачни процедури за придобиване и разпореждане с имоти.

3.5 Приоритет на социално значими и обществени проекти:

- Използване на общински активи за подкрепа на обществени инициативи като образование, здравеопазване, спорт и култура.

3.6 Устойчиво развитие и екологична оптимизация:

- Прилагане на практики за устойчиво развитие при управлението на имоти, като намаляване на въглеродния отпечатък, енергийна ефективност и екологични строителни норми.
- Планиране на имотите така, че да отговарят на дългосрочните нужди на общината.

3.7 Гъвкавост и адаптация към пазарните условия:

- Приемане на стратегии, които позволяват бърза реакция спрямо промените на пазара на недвижими имоти и инвестиционни възможности.

Тези приоритети ще подпомогнат общината да управлява имотите си по-ефективно и устойчиво, като същевременно увеличава социалната и икономическата полза за гражданите.

Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане.

Основните характеристики на различните видове имоти общинска собственост, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане (продажба, замяна и др.), могат да бъдат разделени на три категории в зависимост от тяхната функция, стойност и обществена значимост. Ето какви са техните основни характеристики:

- **Имотите, подлежащи на запазване и реконструкция**

Характеристики:

- **Историческа или културна стойност**: Имотите с културно, историческо или архитектурно значение са от особена важност за общността и подлежат на запазване и реконструкция, за да се съхранят за бъдещите поколения.
- **Обществено предназначение**: Имотите, използвани за обществени цели като училища, болници, библиотеки, спортни съоръжения и други социални услуги, са от стратегическо значение за общността.
- **Стратегическа инфраструктура**: Имотите, които играят ключова роля в инфраструктурата на града или общината (като обществени паркове) също се поддържат и обновяват.
- **Техническо състояние**: Често имотите, подлежащи на реконструкция, имат добри основни структури, но изискват ремонт, модернизация или адаптиране към нови функционални изисквания.
- **Потенциал за подобрение**: Възможността за привличане на инвеститори чрез публично-частни партньорства или финансиране от европейски програми за реконструкция и развитие също е ключов фактор.

- **Имотите, подходящи за отдаване под наем**

Характеристики:

- **Бизнес и търговски потенциал**: Имотите, които са подходящи за използване от бизнеса се отдават под наем за генериране на дългосрочни приходи.

- **Добро местоположение**: Имоти, разположени на стратегически или търговски привлекателни места (например в централни градски райони), са по-привлекателни за отдаване под наем.
- **Функционалност**: Имотите в добро техническо състояние, които не изискват значителни инвестиции за привеждането им в експлоатация, са подходящи за бързо отдаване под наем.
- **Гъвкавост на използване**: Имотите с възможност за разнообразно използване, като търговски площи или помещения за събития, са привлекателни за дългосрочно или краткосрочно отдаване под наем.

➢ **Имотите, подходящи за разпореждане (продажба, замяна и др.)**

Характеристики:

- **Неизползваеми или с ниска стойност за общината**: Имотите, които не изпълняват обществено значима функция и не генерират приходи за общината, могат да бъдат обект на продажба или замяна.
- **Технически износени**: Имотите, които изискват значителни инвестиции за възстановяване или реконструкция, но нямат стратегическо значение за общината, могат да бъдат продадени.
- **Отдалечени или недостъпни за развитие**: Имотите, които се намират в отдалечени или труднодостъпни райони, често са по-подходящи за продажба.

➢ **Имотите, подлежащи на концесия**

Характеристики:

- **Специфично използване**: Имотите с потенциал за дългосрочно специализирано използване могат да се отдават на концесия.
- **Дългосрочен инвестиционен интерес**: Когато съществува интерес от частния сектор за развитие на такива имоти, но общината желае да запази контрол върху тяхната основна функция.

Всяка от тези категории имоти изисква различен подход за управление, като оптимизацията трябва да се базира на стратегическите приоритети на общината, състоянието на имотите и техния потенциал за принос към обществото и икономиката.

- Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:
  - всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
  - имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация и общинските предприятия;
  - имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

- Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:
  - имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
  - имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени.
- Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:
  - имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината;
  - имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
  - имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;
  - имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;
  -

Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване - Нуждите на общината от нови имоти зависят от множество фактори, включително демографския растеж, икономическото развитие, социалните нужди и стратегическите цели за бъдещето на общността.

- **<u>Начини за придобиване на нови имоти</u>**

- **Покупка на имоти**: Един от най-преките начини за придобиване на нови имоти е покупката. Общината може да използва бюджетни средства или външни финансирания (например заеми или грантове), за да закупи имоти, които са необходими за развитие на инфраструктура или обществени услуги.
- **Отчуждаване**: Когато е необходимо за обществено значими проекти Общината може да предприеме действия по отчуждаване на частни имоти срещу справедливо обезщетение, съгласно закона.
- **Дарения и завещания**: Някои частни лица или организации могат да дарят имоти на общината с цел подпомагане на обществени каузи. Това е сравнително рядък, но възможен начин за придобиване на нови имоти.
- **Замяна на имоти**: Общината може да сключи споразумения за замяна на свои имоти с частни собственици или други институции. Този метод се използва, когато определен имот не е полезен за общината, но в замяна може да получи стратегически важен обект.
- **Придобиване чрез публично-частни партньорства (ПЧП)**: ПЧП предоставят възможност за сътрудничество между общината и частния сектор.

- **Придобиване на имоти чрез проекти, финансирани от ЕС**: Много общини използват европейски фондове и програми за развитие на инфраструктурата. Чрез такива проекти общините могат да придобиват земи и да реализират нови строителни дейности, свързани със социални, културни и икономически цели.
- **Участие в търгове**: Общините могат да придобиват имоти чрез участие в публични търгове, организирани от държавни институции или частни собственици. Това може да бъде особено полезно, ако има конкретен имот, отговарящ на нуждите на общината.
- **Придобиване на изоставени или необитаеми имоти**: В някои случаи общината може да придобие изоставени или изключени от активната употреба имоти чрез нормативно установени административни процедури.

Тези методи предоставят на общината разнообразни възможности за придобиване на нови имоти, необходими за реализация на важни обществени проекти и развитието на инфраструктурата.

➢ ***Мерки и дейности***

Управлението на общинската собственост следва визията, целите и приоритетите, които са залегнали в Плана за интегрирано развитие на община Брезник за периода 2021-2027 г.

След анализа на състоянието на общинската собственост, могат да бъдат предприети различни действия за реализиране на мерки и дейности, които ще подобрят управлението, използването и поддръжката на тези имоти. Ето основните стъпки и мерки, които могат да бъдат предприети:

✓ **Оптимизация на използването на имотите**

- **Преглед на съществуващите имоти**: Идентифициране на имотите, които не се използват ефективно или не се използват изобщо. Тези имоти могат да бъдат продадени, отдадени под наем или реконструирани с ново предназначение.
- **Оценка на текущото използване**: Проверка дали всеки имот се използва за най-ефективната и подходяща функция. Ако не, може да се обмисли промяна в предназначението или начина на управление.
- **Реорганизация на пространствата**: Подобряване на организацията на обществените и административни пространства за по-ефективно използване и намаляване на ненужните разходи.

✓ **Придобиване и разпореждане с имоти**

- **Разпореждане с излишни активи**: Продажба или замяна на имоти, които са неефективни или ненужни за общинските цели, и

използване на приходите за финансиране на нови проекти или поддръжка на съществуващи имоти.

- **Придобиване на стратегически имоти**: Закупуване или придобиване чрез отчуждаване на имоти, необходими за реализиране на важни обществени или инфраструктурни проекти.
- **Публично-частни партньорства**: Насърчаване на сътрудничество с частни инвеститори за развитие на общински имоти чрез концесии или договори за съвместно управление.

✓ **Подобряване на техническото състояние и поддръжката на имотите**

- **Ремонт и реконструкция**: Планиране и прилагане на програми за реконструкция на имотите, които се нуждаят от обновление, за да бъдат използвани по-ефективно. Това включва технически ремонти, подобряване на инфраструктурата и енергийна ефективност.
- **Енергийна оптимизация**: Внедряване на мерки за намаляване на разходите за енергия чрез обновяване на отоплителни системи, изолация и използване на възобновяеми енергийни източници.

✓ **Прозрачност и обществен контрол**

- **Прозрачност при сделките с имоти**: Осигуряване на прозрачни и достъпни процедури при всяко разпореждане с имоти, като публикуване на информация за търгове, договори и проекти.
- **Обществено участие**: Включване на гражданите и обществените организации в процеса на вземане на решения относно управлението на общинската собственост чрез публични обсъждания.

✓ **Финансово планиране и управление**

- **Изготвяне на дългосрочна инвестиционна стратегия**: Планиране на необходимите инвестиции в общинската собственост за поддръжка и развитие, включително разпределение на бюджетните средства и привличане на външно финансиране.
- **Приходи от имоти**: Разработване на стратегии за увеличаване на приходите от общинските имоти чрез наеми, концесии и продажби на излишни активи.

✓ **Правна сигурност и спазване на законодателството**

- **Преглед на правния статус на имотите**: Проверка на правните документи и състоянието на всички общински имоти, за да се уверите, че няма правни пречки за тяхното използване или разпореждане.

- **Спазване на законодателството**: Всички дейности по придобиване, управление и разпореждане с имоти трябва да отговарят на местните и националните правни изисквания.

✓ **Дигитализация и модернизация**

- **Въвеждане на цифрови платформи за управление на имоти**: Създаване на електронна система за управление и мониторинг на имотите, която включва информация за тяхното състояние, наематели, доходи и разходи.
- **Автоматизация на процесите**: Внедряване на софтуер за автоматизиране на рутинни процеси като плащания на наеми, управление на договори и поддръжка.

✓ **Съобразяване с устойчивото развитие**

- **Екологична устойчивост**: Въвеждане на зелени практики при управлението на общинските имоти, като използване на екологични материали при реконструкция и намаляване на въглеродния отпечатък.
- **Интеграция на имотите в градското планиране**: Обмисляне на ролята на имотите в дългосрочните стратегии за градско развитие и устойчиво използване на ресурсите.

✓ **Обучение и квалификация на персонала**

- **Развитие на кадрите**: Провеждане на обучения и курсове за квалификация на служителите, отговорни за управлението на общинските имоти, с цел повишаване на тяхната ефективност и компетентност.

Реализирането на тези мерки ще помогне за по-доброто управление на общинската собственост, повишаване на ефективността при използването на ресурсите и увеличаване на приходите от тези активи.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

След анализа на състоянието на общинската собственост, могат да бъдат предприети различни действия за реализиране на мерки и дейности, които ще подобрят управлението, използването и поддръжката на тези имоти.

Реализирането на заложените мерки ще помогне за по-доброто управление на общинската собственост, повишаване на ефективността при използването на ресурсите и увеличаване на приходите от тези активи.

Пълното идентифициране на общинската собственост е основен инструмент за ефективно и стратегическо управление.

То предоставя база за оптимизация на ресурсите, подобряване на обществените услуги, генериране на приходи и реализиране на ключови инфраструктурни и социални проекти. Това дава възможност за устойчиво развитие на общината и повишава качеството на живот на нейните граждани.

Стратегията се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.12 от ЗМСМА.

Изпълнението на стратегията се възлага на кмета на общината.

Настоящата Стратегия е приета с Решение № 257 по протокол № 1 от 23.01.2025 г. на Общински съвет Брезник.