

ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ



СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА МАНДАТ 2023 – 2027 г.

(приета с решение на Общински съвет – Кюстендил №71/31.01.2024г.)

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Ефективното управление на общинската недвижима собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката на общината за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурите, повишаване на инвестиционния интерес, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и историческото наследство и подобряване качеството на живот на хората. Стратегията за управление на общинската собственост на община Кюстендил е разработена на основание разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и обхваща периода за мандат 2023 – 2027 година.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода до 2027 г. и продължава линията, заложена в предходната мандатна стратегия. Съобразена е с управленската програма на кмета на община Кюстендил, и извежда като основни приоритети – Прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината, средство и среда за превръщане на гр. Кюстендил в европейски град с устойчиво развитие.

Под „*управление на общинската собственост*” се разбира процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които община Кюстендил оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Процесът включва придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане със собствеността и е насочен към постигане на целите, които Общински съвет – Кюстендил и общинската администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

Целите и принципите на управлението на общинската собственост на община Кюстендил са изведени от приоритетите, представени в:

- Общия устройствен план на община Кюстендил;
- Стратегиите и програмите на община Кюстендил в различни направления – образование, социални дейности, здравеопазване, опазване на зелената система, подобряване на съществуващата техническата инфраструктура и изграждане на нова, управление на отпадъците; спорт и младежки дейности и др.

Водещата цел в Стратегията е ефективно и прозрачно управление, чрез което да се постигне:

- Подобряване качеството на жизнената среда чрез развитие и модернизация на инфраструктурата на града, постигане на европейски стандарти при благоустрояването на града, чиста, зелена и удобна градска среда – поддържани тротоари, вътрешно квартални улици и

градини; подобряване на условията за възпитанието и образованието на децата – повече детски градини и добри и сигурни училища; подобряване на условията за спорт и здравословен и активен живот;

- Увеличаване на приходите от управление в общинския бюджет;
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

Стратегията за управление на общинската собственост е разработена след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост, постигнатата ефективност при управлението и разпореждането ѝ. Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за срока на мандата на общинския съвет. Изяснени са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от промените в нормативната уредба, отнасящи се до общинската собственост, но и от необходимостта за прецизиране дейността на общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите - общинска собственост.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голямата част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и общинския съвет в това направление и ще намали възможностите за субективизъм и прояви на корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес от страна на инвеститорите и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти – общинска собственост.

Разработване на годишните програми е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на общината, при разработването на проектите за бюджет на общината, за всяка година до края на мандата на управление, както и при кандидатстването пред различни финансови институции, по оперативни програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост и се публикуват на интернет страницата на общината.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС).

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските заместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общинския съвет – Кюстендил.

Съгласно разпоредбите на ЗОС, 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.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

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

Публична общинска собственост са:

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

Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОС, всички други общински имоти и вещи, плодовете и приходите от имотите и вещите – публична общинска собственост, са частна общинска собственост на общината.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи и гори;

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

- продажба,
- замяна,
- дарение,
- делба,
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права,
- апортиране в капитала на търговски дружества,
- по друг начин, определен в закон.

Обектите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

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.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

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.

1. Мотиви за разработването на Стратегията

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Кюстендил се разработва като осъзната необходимост от страна на Общинския съвет и общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за участие в

Структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

2. С разработването и приемането на Стратегията за управление на общинската собственост и Програмата за изпълнението ѝ ръководството на община Кюстендил си поставя следните задачи:

2.1. Да се анализира състоянието на общинската собственост, да се установи наличността на имотите общинска собственост, възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината;

2.2. Да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост;

2.3. Да се очертаят на последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

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

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост в това число и жилищните имоти.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.
- имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация ;

- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площади, пазари и други обществени територии).

С имотите и вещите – публична общинска собственост, които са извън обхвата на стратегията не могат да се извършват разпоредителни действия.

2. Структура на стратегията

Характерът и спецификата от отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

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. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с трите стратегически цели на Плана за интегрирано развитие на община Кюстендил (ПИРО Кюстендил) за периода 2021-2027 година, който е средносрочен стратегически документ и основен инструмент за управлението на общината.

Стратегическа цел 1: Подобряване на условията на живот, реализиране на хората и намаляване на неравенствата

Основна стратегическа цел е постигане на по-включващ и по-устойчив растеж при намаляване на социалните и териториални неравенства и способстване на споделен просперитет, както и при отдаване на първостепенна важност на защитата на правата на човека.

Стратегическа цел 2: Постигане на балансирано икономическо развитие

Най-важната задача на общината се състои в създаването на рамкови условия и инвестиционен климат, които да окажат влияние върху развитието на нейните потенциали.

Икономическият растеж все повече зависи от степента на използване на двигателите за конкурентоспособност – иновациите, продуктите с висока добавена стойност и регионалната специализация.

Туризмът като важен отрасъл на икономиката има важно значение в социален и икономически аспект. Благодарение на него човешкото здраве и трудоспособността се стабилизират и се разкриват работни места, които са източник на доходи за хората и подобряват жизнения стандарт, а за туристите – обогатяване на познавателната и социалната култура. Туризмът трябва да се подкрепя и устойчиво развива, като се използват нови форми и разнообразяване на туристически продукти, както и да се подобряват съществуващите услуги.

Стратегическа цел 3: Чиста природа и съхранено природно и културно наследство

Природата е безспорна ценност за човешкото здраве и живот, но същевременно силно уязвима от антропогенната дейност. Околната среда освен природна обхваща и културна среда – културно наследство, което отразява ценности, вярвания, знания, традиции на хората през вековете и е носител на колективната памет, идентичност и културно многообразие. Както природната, така и културната среда са застрашени от процеси на „замърсяване“, което застрашава човешкото здраве и живот.

1. 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.

2. Основни цели

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

2. Опазване и подобряване на екологичната среда.

3. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Кюстендил към края на 2023 г. има съставени **6 998** акта за общинска собственост. За периода 2019-20203 г. са съставени **1 646** акта за общинска собственост, от които **611** публична и **1035** частна. Отписани, след извършване на разпоредителни действия или поради съставяне на нови актове са **460** акта.

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

Таблица № 1

Вид на имота	Кюстендил - брой актове	Села – брой актове	Всичко
Застроени и незастроени терени	179	165	344
Административни сгради или части от сгради	15	2	17
Училища	11	23	34
Детски градини и ясли	15	8	23
Читалища	3	9	12

Клубове	8	1	9
Обществени сгради	49	81	130
Социални заведения	10	5	15
Жилища	291	35	326
Паркове и зелени площи	39	10	49
Спортни обекти	9	13	22
Гаражи	1	1	2
Ателиета	3	0	3
Язовири	0	2	2
Земеделски земи	50	3299	3349
Гори	9	485	494
<i>Всичко:</i>	692	4139	4831

Периодично са нанасяни в програмата за АОС в досиетата към АОС, в разписните листи за имотите и в главния регистър – договорите за продажба на общински имоти, за учредено право на строеж, пристрояване и надстрояване, за учредено право на ползване, както и заповедите за отписване на общински имоти, които са престанали да са общинска собственост.

1. Незастроени терени

Имотите, находящи се в града са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост. От гледна точка на възможностите за застрояване малка част от тях имат голям инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи подробни устройствени планове – план за регулация и план за застрояване. Върху имоти без подробни устройствени планове не може да се учредява право на строеж.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Слаби страни и заплахи

- 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;

Силни страни и възможности

- оптимизиране на 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.

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.

Във 24 общински имота са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Държавен архив, БЧК, РД на МВР и др., които по закон не заплащат наеми.

Към края на 2023 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти общинска собственост са 109 бр., разпределени по предназначение, съгласно Таблица № 2.

За всички отдадени под наем имоти са съставени актове за общинска собственост.

Таблица № 2

№ по ред	Предназначение	Брой договори	
1	2	3	
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	87	
2.	Клубни помещения	Политически партии	0
3.		Неправителствени организации	6
4.	Лекари	14	
5.	Гаражи	2	
Общо:		109	

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Слаби страни и заплахи

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддържане и опазване на собствеността;
- имоти - общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- част от имотите - общинска собственост са в многоетажни сгради в режим на етажна собственост;
- 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.

Силни страни и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично-частно партньорство при застрояване срещу ново строителство;
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажба 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.

3. Управление на жилищния фонд

Една от социалните функции, която изпълнява общината е предоставяне на жилища за настаняване на нуждаещи се граждани, които не успяват да решат жилищния си проблем на свободния пазар, със собствени сили и средства. Ограниченият жилищен ресурс налага прецизиране на условията и реда за настаняване в общински жилища и разработване на една цялостна жилищна политика, елемент от която е ежегодното изготвяне на картотека на граждани за настаняване под наем в общински жилища, прецизна инвентаризация на

жилищния фонд, подобряване на състоянието на жилищния фонд, чрез реинвестиране в поддръжка на приходите от наеми и продажба на общински жилища.

Общият брой на гражданите отговарящи на условията за настаняване в общински жилища, съгласно изискванията на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, за 2023 г. са 128 семейства/домакинства.

Жилищният фонд на Община Кюстендил се състои от 326 общински жилища, от които 291 бр. са в гр. Кюстендил и 35 бр. са в селата. За настаняване под наем в общински жилища на граждани с установени жилищни нужди са на разположение 268 бр., в това число в гр. Кюстендил 234 бр. и 34 бр. в селата, резервни жилища – 58, в това число 57 бр. в гр. Кюстендил и 1 бр. в селата, както и 2 бр. оборотни.

Има общински жилища, които са в сгради, съсобствени между общината и физически лица. Тази съсобственост създава трудности при тяхното управление и поддръжка. Къщите – общинска собственост в голямата си част са разположени в междублокови пространства, запазени след извършени отчуждавания и нямат траен градоустройствен статут.

Нужно е да продължи събарянето на амортизирани и без траен градоустройствен статут къщи, разчистването на терените и оформянето им като зелени площи или замяната им срещу процент от разгънатата застроена площ на новопостроени на тях обекти.

4. Земеделски земи

Община Кюстендил разполага със земеделски земи, представляващи ниви, ливади, пасища и мери - Общински позмелен фонд, както и земеделски земи, придобити по реда на чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ. Същите се отдават под наем и аренда съгласно Наредбата за стопанисване и управление на земеделските земи от общинския поземлен фонд, както и се извършваха разпоредителни сделки с тях.

Към 2023 година има действащи 139 договора за наем за едногодишно ползване, 75 броя дългосрочни договори за наем и аренда на земеделски земи от ОПФ, като тенденцията е към увеличаване на интереса на земеделските производители към ползването им.

Съгласно чл.37и, ал.5 от ЗСПЗЗ се отдават под аренда мери, пасища и ливади от ОПФ на собственици на животновъдни обекти с регистрирани пасищни селскостопански животни в интегралната информационна система на БАБХ, като сключените арендни договори са 159 броя.

Разпоредителни сделки ще се извършват само със земеделските имоти от ОПФ с цел комасиране на съществуващите частни имоти и образуване на по-

голями площи, във връзка с оптимизирането на механизираниите агротехнически мероприятия.

Имотите придобити по реда на чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ, съгласно разпоредбите на §12 от ЗР към Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители в срок от 5 години от влизането в сила на този закон не могат да бъдат предмет на други разпоредителни сделки, извън посочените в ал.1, а именно предоставяни от общинския съвет само при условията на §27, ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ, както и за изпълнение на обекти от техническата инфраструктура и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване.

5. Общински горски територии

Община Кюстендил управлява самостоятелно собствените си горски територии от 2011 г. Те се стопанисват от звено към общинска администрация, като организацията по оперативното управление и контрола на дейностите се осъществява от Кмета на Община Кюстендил, съгласувано с Общински съвет-Кюстендил. С Решение 1026/25.04.2019 г. на Общинския съвет е приета Наредба за управление на горските територии- собственост на Община Кюстендил.

С Решение №165/28.05.2020 г. Общински съвет Кюстендил определи със статут „гори във фаза на старост“ общински горски територии в землището на с. Дождевица, с. Жиленици и с. Гюешево, общ. Кюстендил, които са отразени в новия ГСП на Община Кюстендил на площ от 169 ха по смисъла на §1, т.43 от допълнителните разпоредби на Наредба №8/5 август 2011 г. за сечите в горите.

Със Заповед №РД49-277/01.08.2022 г. на Министъра на земеделието е променено предназначението от земеделска в горска територия на 32 бр. поземлени имоти общинска собственост в землището на с. Дождевица, на основание Решение №357/28.01.2021 г. на Общински съвет-Кюстендил.

Общата площ на имотите горски територии, възстановени по ЗВСГЗГФ с Решения на ОСЗГ-Кюстендил е 3 897,1 ха. За всички имоти горски територии са съставени актове за общинска собственост. В горско-административно отношение, горите собственост на общината, попадат в териториалния обхват на ТП ДЛС “Осогово“ и ТП ДГС “Кюстендил“ и са под контрола на Регионална дирекция на горите-Кюстендил.

На база извършената през 2018 г. инвентаризация на горските и земеделските територии, Община Кюстендил е собственик на 6 948,5 ха горски територии, от които 4 091,6 ха горски територии, 2 854,8 ха земеделски територии, които са придобили характеристика на гора по смисъла на чл.2 от Закона за горите и 2,1 ха, попадащи в територията на повърхностни води. Преобладават иглолистните гори, чиято площ е 3 615 ха, следвани от издънковите гори за превръщане с 1 579,9 ха, широколистните високостъблени -1 467 ха и

нискоствъблени - 167,6 ха. Най-голям е дялът на горите и земите с основно дървопроизводителни и средообразуващи функции. Горите и земите със защитни и рекреационни функции заемат площ от 496,2 ха, а горите и земите в защитени територии (вкл.Натура 2000) заемат площ от 2 000,3 ха.

Със Заповед на Директора на РДГ-Кюстендил от 2022 г. е утвърден нов Горскостопански план и План за дейностите по опазване на горите от пожари на горите, собственост на Община Кюстендил. С Горскостопанския план (ГСП) се определят допустимият размер на ползването на горските ресурси и насоките за постигане целите на управлението на общинските горски територии за срок от 10 години. В Горскостопанския план, на основа на данните от инвентаризацията и от дърво производителните възможности на месторастенията са дадени насоките за по-нататъшно стопанисване, общо и за всяко насаждение поотделно. Основна цел е да се определят лесовъдските методи за управление на горите, съобразно принципите за природосъобразно стопанисване и осигуряване на оптимално и устойчиво ползване на горските ресурси, постигне на максимален качествен и количествен ефект от стопанската дейност, както от гледна точка на дървопроизводството, така и от използването на всички полезни функции на общинските гори. При планирането на мероприятията, които са залегнали в ГСП на Община Кюстендил, стриктно са спазени всички условия и препоръки, които са предвидени в Решение №СО-22-ОС от 21.12.2021 г. на РИОСВ-София, с цел предотвратяване, намаляване и възможно най-пълно отстраняване на предполагаемите отрицателни въздействия в горите, обособени по Закона за биологичното разнообразие (Директива Натура 2000).

В съответствие с предвиждането на Общия устройствен план за територията на община Кюстендил (ОУПОК), приет с Решение №291/29.09.2016 г. на Общински съвет-Кюстендил е разрешено изготвянето на подробен устройствен план-план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхвата на м. „Хисарлъка”, землището на гр. Кюстендил. След одобряване на ПУП за поземлените имоти – част от лесопарк „Хисарлъка“ ще се процедира промяна на предназначение им от горска в урбанизирана територия.

Стопанисване на общинските гори:

В стопанисването на горите влиза цялата съвкупност от дейности, свързани с горскостопанските мероприятия, лесовъдските дейности по тяхното възпроизводство и отглеждане.

1. Охрана на общинските горски територии

Определени са длъжностни лица, които са ангажирани с опазването на горските територии в изпълнение разпоредбите на Наредба№1 за контрола и

опазването на горските територии. Създаден е ред за приемане и движение на актовете преписки, като са определени и бази за съхраняване на вещи, предмети и/или средства на нарушения, задържани с АУАН и констативни протоколи, както и материално отговорни лица. Създаден е ред за издаване на разрешителни за достъп до горски територии, както и образци на документи съгласно изискванията на наредбата. Всяка година се извършват проверки, както на сечища, в които се осъществява дърводобив, така също и на превозни средства транспортиращи дървесина. При констатиране на нарушения са съставяни съответно констативни протоколи или актове за установяване на административни нарушения, които своевременно са изпращани в районна прокуратура.

Община Кюстендил има разработени и утвърдени вътрешни правила за условията и реда за отсичане на единични дървета в поземлени имоти по реда на чл.32, ал.2 и ал.3 и чл.34 от ЗОСИ и чл.10 и чл.11 от Наредба№1/1976г. за опазване на селскостопанското имущество и използването на общинските контролни марки за маркиране на дървесина добита извън горски територии. С тези правила се урежда реда и начина на добиване на дървесина в земеделски земи, лични стопанства, както и други, които не представляват гора по смисъла на Закона за горите при условията и реда на ЗОСИ и във връзка с прилагането на чл.207 от Закона за горите. Целта е да се определят условията, реда, документооборота и отговорните длъжностни лица при извършване на сеч на единични дървета и такива под особена закрила извън горските територии, както и заплащането, маркирането, отчитането и транспортирането на добитата дървесина на територията на Община Кюстендил.

2. Опазване на общинските гори от пожари:

Ежегодно за общинските гори се изготвя Годишен план за защита на горските територии от пожари и план за действие при пожари. Плановете се изготвят в съответствие изискванията на Закона за горите и Наредба№8/2012 г. на МВР и МЗХ за условията и реда за защита на горските територии от пожари, които се съгласуват с РС "ПБЗН"-Кюстендил и РДГ-Кюстендил. Изградено е противопожарно депо, оборудвано съгласно изискванията на наредбата. Има създадено доброволно формирование за защита при пожари, бедствия и извънредни ситуации. Членовете му са обучени и оборудвани съгласно нормативните изисквания. Изградена е наблюдателна кула за ранно оповестяване на пожари по Програма за развитие на селските райони мярка 226: "Възстановяване на горския потенциал и въвеждане на превантивни дейности". Обекта е изграден в ПИ №000508 (общинска горска територия) в местността "Дебелата Артина" в землището на с. Лисец.

3. Опазване на горите от болести и вредители

Защитата на горските територии от болести, вредители и други повреди се извършва съгласно изискванията на Наредба №12 от 16 декември 2011 г. за защита на горските територии от болести, вредители и други повреди и осигурява създаването и отглеждането на здрави, устойчиви и високопродуктивни гори. Защитата на горските територии – общинска собственост от болести, вредители и други повреди се извършва чрез:

1. профилактични и карантинни мероприятия;
2. провеждане на наблюдения, обследвания и сигнализация за появата, развитието и разпространението на причинителите на болести, насекоми, плевели и други вредители;
3. оценка и мониторинг на въздействието на абиотични и биотични фактори върху състоянието на горскодървесната растителност;
4. провеждане на растителнозащитни мероприятия и борба с вредителите, включваща биологични, химични, физико-механични и интегрирани методи и средства.

Оценката на здравословното състояние на общинските гори и на необходимостта от провеждане на защитни мероприятия в тях се извършва с прогноза, изготвена от Лесозащитна станция – София и на база издадени предписания за извеждане на санитарни и принудителни сечи от Директора на РДГ-Кюстендил.

Съгласно утвърдения горскостопански план на горските територии, собственост на Община Кюстендил от 2021 г., санитарното състояние на горите е сравнително добро, като 74,4 % от дървостойките не са засегнати от болести и вредители. През годините се наблюдаваше интензивно съхнене на иглолистните насаждения и култури в региона, което е свързано с негативните промени на климата.

По-разпространени са следните повреди:

- **корояди (21,7 %)** – тази повреда засяга основно белия бор;
- **гниене (5,5 %)** – тази повреда засяга бука, зимния дъб и цера;
- **клоносек (0,9 %)** – тази повреда засяга основно бука, зимния дъб и цера;
- **снеговал (0,1 %)** – тази повреда засяга основно белия бор и черния бор;
- **снеголом (0,1 %)** – тази повреда засяга основно белия бор и черния бор;
- **суховършия (0,3 %)** - тази повреда засяга най-вече зимния дъб, акацията и кестена.

Цели:

Поддържане на горите в добро здравословно състояние на база лесопатологичен мониторинг и чрез извършване на навременни лесовъдски и лесозащитни дейности и прилагане на безвредни биологични лесозащитни средства. Основно предизвикателство е въздействието на климатичните промени и управлението на горите за адаптирането им към измененията на климата,

съхраняването и поддържането на биологичното и ландшафтното разнообразие в горските територии, опазването на горите от природни бедствия, пожари и незаконни действия.

4. Залесяване:

В района на Община Кюстендил съществуват сравнително добри условия за естественото възобновяване на основните дървесни видове – зимен дъб, благун, цер, бук, бял и черен бор. При теренните проверки е установено, че след изведени санитарни сечи, площите се самозалесяват и не се налага да се залесяват с малки изключения. Във връзка с разпоредбите на чл.97, ал.1 от Закона за горите с цел проследяване на процеса на естествено възобновяване се извършва инвентаризация на всички сечища, в които са изведени санитарни и принудителни сечи с интензивност 100 %, след изтичане на тригодишния срок от провеждане на сечта. Степента на естественото възобновяване се определя съгласно утвърдената със заповед на Изпълнителния директор на ИАГ-София, Методика за оценка на възобновяването и развитието на подраства в горските територии.

За площите, в които е установено, че естественото възобновяване е затруднено или неосъществено, ще се залагат финансови средства и ще се предвиждат дейности в тях за цялостно залесяване или за подпомагане на естественото възобновяване.

5. Ползване от общинските гори:

Съгласно Наредбата за условията и реда за възлагане изпълнението на дейности в горските територии - държавна и общинска собственост, и за ползването на дървесина и недървесни горски продукти – ползването на дървесина в горски територии – общинска собственост се извършва въз основа на Годишен план. Обемите на ползването на дървесина се определят в съответствие с утвърдения горскостопански план (ГСП). Годишният план се одобрява от кмета на общината по решение на общинския съвет. Ползването на дървесина от общинските гори се осъществява по един от двата начина:

- чрез продажба на стояща дървесина на корен
- чрез добив и продажба на добита дървесина от склад, като начините за ползване на дървесината се определят с решение на общинския съвет.

Ежегодно от общинските гори се предоставя дървесина и за задоволяване нуждите на местното население с дърва за огрев и строителна дървесина.

Цели:

Целта е гарантиране на многофункционалното и устойчиво развитие на горските екосистеми и създаване в горите на благоприятни условия за:

- увеличаване на тяхната кислородо - продуктивна способност;
- подобряване на хидрологичната функция на горите във водосборните басейни;
- опазване на почвите от ерозионни процеси;
- осигуряване на благоприятни санитарно - хигиенни условия
- гарантиране и увеличаване производството на дървесина и недървесни горски продукти чрез природосъобразно стопанисване на горските територии;
- поддържане на добра горска инфраструктура и разширяването и в труднодостъпните райони;

В горите с основно дървопроизводителни и средообразуващи функции целта е производство на строителна дървесина на единица площ, като се използва най-рационално почвеното плодородие, без да се нарушават водоохранните и почвозащитните функции на гората.

Съобразно с поставената цел и състоянието на насажденията ще се проектират подходящи лесовъдски мероприятия, а именно:

- замяна на сечнозрелите дървостои с млади чрез съответните възобновителни сечи;
- извеждане на най-подходящи по вид и интензивност отгледни сечи в младите, средновъзрастните и дозряващите дървостои, с оглед подобряване на състоянието им и постигане на висока продуктивност;
- опазване на горите от вредители и пожари;

Направлението на стопанисване на горите и земите със защитни и рекреационни функции се състои в запазване на естетичните, рекреационните, водоохранните, защитните и други функции в съчетание с използването и на останалите ползи (дърводобив, странични ползвания, лов и други).

VI. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ

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

- Публичност и прозрачност при управление и разпореждане с общински активи;
- Свободна и честна конкуренция и равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки и сделките по управление;

- Отговорно отношение към проблемите на града и диалог с гражданите;
- Стриктно спазване на законовите и подзаконови нормативни актове;
- Максимална ефективност и целесъобразност и гарантиране на обществения интерес;
- Избор на най-подходящи разпоредителни процедури и способности, както и минимални ограничителни критерии или параметри при осъществяване на дадена сделка;
- Въвеждане на критерии от социален и градоустройствен характер при провеждане на публично оповестените търгове;
- Активно използване на европейските фондове.

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

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ОПТИМИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Специфична цел 1:

Подобряване на ефективността при използване на ресурсите – имоти, общинска собственост.

Специфична цел 2:

Подобряване на състоянието и модернизация на обектите, общинска собственост.

Специфична цел 3:

Увеличаване на имотите, общинска собственост.

Специфична цел 4:

Постигане на по-висока степен на задоволяване на реалните обществени нужди и интереси, свързани с общинските имоти.

3. Приоритети:

Приоритет 1:

Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и активни действия за придобиване на имоти с местно значение от държавата.

Приоритет 2:

Подобряване състоянието на общинската инфраструктура, особено пътища, газификация, водопроводна мрежа, екология.

Приоритет 3:

Модернизация на общинския жилищен фонд.

Приоритет 4:

Широко прилагане на добри практики за публично-частно партньорство при изграждане и експлоатация на обекти, общинска собственост.

Приоритет 5:

Привличане на значителни средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности и отдиха.

Приоритет 6:

Разработване и внедряване на интегриран модел за управление на общинската собственост.

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

4.1. 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, общинските предприятия;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината;

4.2. 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 по т. 1 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;

4.3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т. 1;
- 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;
- остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им.

5. Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване

- Имоти - публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение - имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално предназначение, спортни имоти и за здравни и образователни нужди - чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС.
- Жилищни имоти, придобити чрез отстъпване на право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор след провеждане на публично оповестени конкурси, срещу задължение изграждане на такива жилища за общината.
- Строителство на общински жилищни сгради.

6. Мерки и дейности

Анализът на състоянието на общинската собственост предполага реализирането на следните мерки и дейности:

6.1. Оптимизиране на управлението на незастроените терени

- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се утвърди практиката чрез публично-частно партньорство да се реализират крупни проекти върху общински терени;

6.2. Ефективно управление и развитие на застроените нежилищни имоти.

- 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 изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
 - учредяване на право на строеж срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение;
 - да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете 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 ползване;
 - изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост - местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация.
 - изготвяне на публичен регистър на сградите - паметници на културата.
 - обследване на всички общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност;
 - саниране и модернизирание на сградите - общинска собственост;
 - намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.
 - осигуряване на достъпна среда на училища и обществени сгради.
 - ремонт на съществуващите детски и спортни площадки; изграждане на открити детски и спортни площадки.
 - ремонт на съществуващите физкултурни салони и изграждане на физкултурни салони на общински училища, в които няма такива.
 - проектиране и изграждане на модулна сграда за социални дейности.
- 6.3. Развитие и модернизация на инфраструктурата
- Подобряване на качествено състояние на пътната мрежа
 - Ремонт и реконструкция на второкласната и третокласна пътна мрежа
 - Подобряване достъпа до места с изявен туристически интерес
 - Ремонт и текущо поддържане на общинската пътна мрежа
 - Основен ремонт на пътната настилка

- Подобряване на състояние на водопреносната и канализационна мрежа
- Реконструкция на градска канализационна мрежа
- Изграждане на канализационни инсталации
- Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура
- Газификация на всички общински сгради

V. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

1. Организационни: Изготвяне на годишни програми за управление на общинската собственост с обстоен анализ и визия за всеки конкретен актив и намиране на най-ефективния начин за стопанисване.

Имуществото(собствеността) трябва така да се стопанисва и влага, че от него да се постига определен съизмерим доход. Същите следва да бъдат анализирани и в зависимост от съотношението разходи- ползи, при която активите се делят на такива, които трябва да бъдат продадени, запазени или подобрени. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди от съответните активи.

2. Финансови: Съществен ресурс в това отношение са възможностите за ефективно използване на средствата по програмите, финансирани от европейските фондове при споделено управление, местни, регионални, национални и международни програми за периода 2021-2027 г.

3. Технически: Интегриране на регистрите в единна информационна система, която да доразвие функции за поддържане и предоставяне на по изчерпателни данни за общинското имущество.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиването, управление и разпореждане с общинско имущество, включително саниране на сградния фонд, ликвидиране или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

Оптимизацията на действията при 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.

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло – подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура, създаване на условия за култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

В заключение от изложеното в Стратегията можем да обобщим, че имотният фонд на Община Кюстендил е ограничен. От друга страна, бюджетният императив, свързан с перманентното ограничаване на разходите, спъва усъвършенстването на самия процес по управлението и разпореждането с общинска собственост и постигането на по- висока ефективност. В този смисъл компромиси могат да се търсят при съчетаването на „ЕФЕКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗУМНО РАЗПОРЕЖДАНЕ”, което би могло да се изведе като мото на настоящата стратегия.

Настоящата стратегия се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост за срока на мандат 2023-2027 година на Общински съвет Кюстендил. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на план за действие за общинските концесии в съответствие със Закона за концесии и на Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.