

ОБЩИНА КЮСТЕНДИЛ



СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА МАНДАТ 2015 – 2019 г.

(приета с решение на Общински съвет – Кюстендил № 83/28.01.2016 г.)

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 2015 – 2019 година.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода до 2019 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 наместници 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, площади 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 2015 – 2019 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 Главната стратегическа цел, която е „Постигане на устойчиво развитие чрез стабилни темпове на икономически растеж и подобряване на качеството на жизнената среда на основата на разполагаеми ресурси и потенциали на територията“ и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Кюстендил за периода 2014 – 2020 година, приет от Общински съвет – Кюстендил.

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 2015г. има съставени **4 149 акта** за общинска собственост от тях **348** за публична общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия или поради съставяне на нови актове са **1 815 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	66	41	107
Административни сгради или части от сгради	15	2	17
Училища	8	26	34
Детски градини и ясли	10	10	20
Читалища	3	9	12
Клубове	8	1	9
Обществени сгради	48	81	129
Социални заведения	3	1	4
Жилища	353	39	392
Паркове и зелени площи	29	9	38
Спортни обекти	2	5	7
Гаражи	3		3
Ателиета	1		1
Язовири		2	2
Земеделски земи	40	1 030	1 070
Гори	7	482	489
Всичко	596	1 738	2 334

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

Към края на 2015 г. в Община Кюстендил са съставени 107 акта за общинска собственост за застроени и незастроени парцели, като 66 акта са за гр. Кюстендил и 41 акта в селата.

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.

2.3.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.

В 14 общински имота са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Държавен архив, БЧК, Районна прокуратура и др., които по закон не заплащат наеми.

Към края на 2015 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти общинска собственост са 108 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.		77
2.	Клубни помещения	Политически партии	7
3.		Неправителствени организации	6
4.	Лекари		16
5.	Гаражи		2
Общо:			108

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. Някой 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.

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 2016 г. са 113 семейства/домакинства.

Жилищният фонд на Община Кюстендил се състои от 392 общински жилища, от които 353 бр. са в гр. Кюстендил и 39 бр. са в селата. За настаняване под наем в общински жилища на граждани с установени жилищни нужди са на разположение 357 бр., в това число в гр. Кюстендил – 321 бр. и в селата – 36 бр., резервни жилища- 32 бр., в това число 29 бр. в гр.Кюстендил и 3 бр.в селата, както и 3 бр. оборотни жилища.

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.

Предприети действия по премахване на негодни за ползване общински жилища за период м. ноември 2011 г. – ноември 2015 г. – 9 бр., от които 5 са премахнати.

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.

През 2015 година са сключени 122 договори за наем за едногодишно ползване за 2867 дка, 3 броя дългосрочни договори за наем и аренда на земеделски земи от ОПФ за създаване на трайни насаждения за 206 дка, 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 31 броя за 5909 дка. 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 механизиранияте агротехнически мероприятия.

Имотите придобити по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ, съгласно разпоредбите на §14, ал.2 от Закона за изменение и допълнение на ЗОЗЗ 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.

V. ОБЩИНСКИ ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ

Общата площ на горите, стопанисвани от Община Кюстендил е 4876.2 ха, от които залесена 4738.0 ха, което е 97.1% от общата площ. Най-голям е делът на горите и земите с основно дървопроизводителни и средообразуващи функции, която е 2912.0 ха. Горите и земите със защитни и рекреационни функции заемат площ от 600.6 ха, а горите и земите в защитени територии (вкл.Натура 2000) заемат площ от 1339.1 ха. Общинските горски територии се управляват и 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 № 75/30.08.2012г. на Общинския съвет е приета Наредба за управление на общинските горски територии.

1.Стопанисване на общинските гори

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

Горите собственост на общината се устройват самостоятелно през 2010г. За тях има изготвена и утвърдена горскостопанска програма. Средното годишно ползване от горите е 12 140 м³ лежаща маса на площ от 285 ха. През 2011год. от общинските гори са добити 8045 м³ лежаща маса, в т.ч. 4764 м³ чрез провеждане на търг за продажба на стояща дървесина на корен и 3281м³ са добити от местното население. През 2012 год. са отсечени 7067 м³ лежаща маса, в т.ч. 5661 м³ чрез провеждане на търг за продажба на стояща дървесина на корен и 1406 м³ от местното население. През 2013год. са добити 10664 м³ лежаща маса, в т.ч 9003 м³ чрез провеждане на търг за продажба на стояща дървесина на корен и 1661 м³ от местното население. През 2014год. от общинските гори са отсечени 9429 м³ лежаща маса, в т.ч 8410 м³ чрез провеждане на търг за продажба на стояща дървесина на корен и 1019 м³ са добити от местното население. През 2015год. от общинските гори са добити 12775 м³ лежаща маса, в т.ч 12149 м³ чрез провеждане на търг за продажба на стояща дървесина на корен и 626 м³ са добити от местното население.

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). 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).

2..Лесозащита

В общинските горски територии целогодишно се извършва наблюдение на здравословното състояние на горите съгласно изискванията на Наредба № 56/2003г. на МЗХ. За констатираните заболявания и повреди се подават сигнални листове и своевременно се уведомява ЛЗС-гр.София и РДГ-гр.Кюстендил.

От 2011г. в бялборовите култури е регистрирано съхнене вследствие нападение на корояд. С цел ограничаване на разпространението на вредителя приоритетно се извеждат санитарни сечи в засегнатите подотдели.

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.

3.Противопожарни мероприятия

Ежегодно за общинските гори се изготвя годишен план за защита на горските територии и план за действие при пожари. Плановете се изготвят в съответствие изискванията на ЗГ и Наредба№8/2012г. на МВР и МЗХ за условията и реда за защита на горските територии от пожари. В Община Кюстендил е създадено доброволно формирование за защита при пожари, бедствия и извънредни ситуации. 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.

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 обществен интерес;
- Избор на най-подходящи разпоредителни процедури и способи, 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 модернизиране 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