



СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ



ОБЩИНА МЪГЛИЖ

2020 – 2023 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

№		страница
1.	ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	2
1.1.	Мотиви за разработване на стратегията	2
1.2.	Основни цели и задачи при разработване на стратегията	2
1.3.	Нормативна база на общинската собственост	3
2.	ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА	4
2.1.	Обхват на стратегията	4
2.2.	Структура на стратегията	4
2.3.	Идентифициране на обема и функционалните характеристики на общинската собственост	5
2.4.	Стратегически цели	5
2.5.	Приоритети за постигане на стратегическите цели	6
3.	ПРИНЦИПИ И ПОДХОДИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ	6
3.1.	Основни принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост	6
3.2.	Финансови аспекти на управлението на общинската собственост	6
4.	ИДЕНТИФИЦИРАНЕ НА ОБЕМА И ФУНКЦИОНАЛНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ	6
5.	АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ	7
5.1.	Сграден фонд	7
5.2.	Незастроени терени в регулация	10
5.3.	Общински жилищен фонд	14
5.4.	Земеделски земи, гори и земи в горски фонд	14
5.5.	Общински горски фонд	19
6.	ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА	21
6.1.	Визия за развитието и управлението на общинската собственост	21
6.2.	Стратегически цели	21
7.	ПРИОРИТЕТИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА СТРАТЕГИЧЕСКИТЕ ЦЕЛИ	22
7.1.	Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I	22
7.2.	Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II	22
7.3.	Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ III	23
7.4.	Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ IV	23
7.5.	Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ V	23
8.	РЕСУРСИ ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА	24
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	24

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА МЪГЛИЖ 2020 – 2023 г.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Общинската стратегия за периода 2020-2023 г. е документ, определящ политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината.

Стратегията за управление на общинската собственост е разработена в изпълнение на разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост, на базата на задълбочен и всеостранен анализ на състоянието по управление и разпореждане с общинската собственост.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на общинските дейности. Ефективното управление на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката на общината за устойчиво развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурата, благоустрояване на населените места, повишаване на инвестиционния интерес и повишаване качеството на живот на населението на общината.

В стратегията се очертават основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите на общинската собственост. Стратегията съдържа основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане, както и нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване. Съгласно разпоредбите на Закона, имотите и вещите на общинската собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени. Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост, се извършва под общото ръководство и контрол на Общинския съвет.

1.1. Мотиви за разработване на стратегията

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на Общински съвет и общинска администрация, като основа за разработването и на годишните програми за управление и разпореждане с общинските имоти, за перманентно отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишни планови периоди, за отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

1.2. Основни цели и задачи при разработване на стратегията

С разработване на настоящата стратегия, ръководството на Община Мъглиж си поставя следните задачи:

- Анализиране на състоянието на общинската собственост и възможностите за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти, необходими за дейността на Общината;
- Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.
- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, чрез финансова стабилизация и усвояване на средства от европейските фондове и други програми;

- Подобряване селищната среда и инфраструктура;
- Прилагане на добри практики за публично – частно партньорство при изграждане и експлоатация на обекти – общинска собственост;
- Създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых и туризъм;
- Опазване и подобряване на екологичната среда;

1.3. Нормативна база на общинската собственост

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон. Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правото на собственост на общините. Разграничаването на собствеността между държавата и общините бе извършено с &7 от ПЗР на ЗМСМА, в сила от 17.09.1991 г. Пълна регламентация на общинската собственост беше направена с приемането на Закона за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г. Многократните изменения и допълнения на ЗОС са положителен опит да се отстранят пропуските и слабостите на първоначално приетият текст. Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща имоти и вещи, които подлежат на специализиран режим на управление.

Основните нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите, собственост на общините са:

- Конституция на Република България
- Закон за общинската собственост
- Закон за местното самоуправление и местна администрация
- Закон за собствеността
- Закон за наследството
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи
- Закон за опазване на земеделските земи
- Закон за арендата в земеделието
- Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд
- Закон за горите
- Закон за пътищата
- Закон за водите
- Закон за физическото възпитание и спорта
- Закон за устройство на територията
- Закон за кадастъра и имотния регистър
- Закон за концесиите
- Закон за обществените поръчки
- Закон за задълженията и договорите
- Закон за общинските бюджети
- Закон за местните данъци и такси
- Закон за енергетиката
- Закон за електронните съобщения
- Закон за насърчаване на инвестициите
- Закон за народните читалища
- Закон за пчеларството
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – собственост на Община Мъглиж се извършва под контрола на Общински съвет, съобразно разпоредбите в Закона за общинската собственост.

Подробна регламентация на реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост е разписана в приетите от Общински съвет Мъглиж наредби, както и

други актове на Общински съвет и Кмета на общината, издадени в изпълнение на нормативната уредба.

Общинска собственост са:

- имотите и вещите, определени със закон;
- имотите и вещите, предоставени на общината със закон;
- имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и ред, определени със закон;
- имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
- имотите и вещите, придобити с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
- имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
- 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 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.

Частна общинска собственост са:

- всички други общински имоти и вещи;
- плодовете и приходите от имотите и вещите – публична общинска собственост.

Имотите и вещите – общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

Имотите и вещите – общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени. Предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон.

2. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – публична и частна общинска собственост. Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за тях да бъдат изведени самостоятелно.

2.1. Обхват на стратегията

Настоящата стратегия за управление и разпореждане с общинската собственост на Община Мъглиж обхваща периода 2020-2023 г. Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост в това число и жилищните имоти, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд.

Стратегията не разглежда собствеността, включена в капитала на търговски дружества.

2.2. Структура на стратегията

Стратегията включва:

- основни цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;

- основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да бъдат предоставени за ползване под наем и аренда, или да бъдат предмет на разпоредителни сделки и учредяване на вещни права;

- нуждите на Общината от нови имоти и способности за тяхното придобиване.

2.3. Идентифициране на обема и функционалните характеристики на общинската собственост

2.3.1. Имоти, подлежащи на запазване в собственост на общината

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост
- имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация и други структурни звена на общината
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

2.3.2. Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем

- имоти, частна общинска собственост, както и части и имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т. 2.3.1. и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица

- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем или аренда доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени.

2.3.3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т. 2.3.1.

- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем или аренда

- 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

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

- Имоти – публична общинска 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 такива за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване, замяна и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС.

- Ново строителство на обекти на социалната и техническата инфраструктура.

- Разширение на съществуващи гробищни паркове и изграждане на нови.

Пълното идентифициране на обема на общинската собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

2.4. Стратегически цели

ГЛАВНА СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ – създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и оптимално използване на наличните ресурси – недвижими имоти, общински поземлен и горски фонд, за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа да се подобри социалната, техническата и екологичната структура на община Мъглиж за постигане устойчив социално-икономически растеж на общината.

2.5. Приоритети за постигане на стратегическите цели

Приоритетите се базират на визията за местно развитие, на социално-икономическата обстановка в общината и държавата, както и на приоритетите за стратегическо развитие на държавата. Насоките за развитие на общинската собственост обхващат проблематиката, съдържаща се във визията и стратегическите цели.

Основен приоритет е правилното управление на съществуващия ресурс с цел да се задоволяват обществените интереси на населението, да се подобри инфраструктурата в населените места и да се повишават собствените приходи в общинския бюджет.

3. ПРИНЦИПИ И ПОДХОДИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

3.1. Основни принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

Управлението на общинската собственост в Община Мъглиж е в съответствие с изискванията на Закона за общинската собственост - в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Управлението на общинската собственост включва: използване, поддръжка, ремонт, опазване и разпореждане с нея. Основните принципи са:

- законосъобразност;
- целесъобразност;
- публичност;
- защита на обществения интерес;
- състезателност при разпореждането.

3.2. Финансови аспекти на управлението на общинската собственост

Оптималното управленско решение, съобразено с политиката на общината, задължително следва да се предхожда от финансово-икономически анализ. Финансовият анализ е предпоставка за избор на оптималния способ и подходящия метод за управление и разпореждане с общинската собственост. Финансовият анализ е необходим при:

- използване на общинската собственост;
- придобиване на общинска собственост;
- разпореждане с общинска собственост.

Управлението на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване политиката в общината – икономическа, социална, екологична. Община Мъглиж е засегната от общия проблем на останалите общини – недостатъчно ресурси за поддръжка и функциониране на общинската собственост, което в голяма степен ги лишава от възможността за ефективното ѝ управление.

4. ИДЕНТИФИЦИРАНЕ НА ОБЕМА И ФУНКЦИОНАЛНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

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

През изминалите години от влизането в сила на ЗОС, работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на звена „Общинска собственост”, „Устройство на територията” и Общинска служба по земеделие гр. Мъглиж.

Към настоящият момент Общината не разполага с програма за общинската собственост, позволяваща бързото и лесно класифициране на имотите. Липсата на софтуерен продукт, при наличния кадрови ресурс, затруднява работата на администрацията по инвентаризация и класифициране на собствеността.

За разработването на стратегията, общинска администрация подготви пълен анализ на структурата на имотите - общинска собственост, разпределени по следните критерии:

- застроени и незастроени поземлени имоти в урбанизираните територии
- земеделски земи и горски територии
- административни и обществени сгради – публична и частна общинска собственост
- жилищни имоти
- съсобствени имоти и такива с учредено право на строеж
- основни технически характеристики на имотите

Съсобствените имоти, които в по-голямата си част представляват имоти с неуредени регулационни отношения, както и имотите с учредено или реализирано право на строеж, не са предмет на настоящата стратегия.

Структурирането по вид и предназначение на имотите - общинската собственост, при горните предпоставки, е посочено в Таблица № 1.

Таблица 1

№ по ред	Вид на имота	Мярка	
		Брой	Площ (дка)
1	Незастроени урегулирани поземлени имоти	105	
2	Застроени нежилищни имоти	26	
3	Сгради на кметства	11	
4	Детски градини и ясли	5	
5	Училища	7	
6	Здравни заведения	7	
7	Читалища	7	
8	Жилищни имоти	2	
9	Спортни имоти	7	
10	Паркове и открити пространства за обществено ползване	16	
11	Гробищни паркове	12	
12	Земеделски земи	2968	23 252
13	Гори	791	7 137
14	Други земеделски (пътища, канали, прокари и др.)		9 397

5. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

5.1. Сграден фонд

В по-голямата си част общината е обезпечена със сгради за административни нужди, училища, детски градини, здравни заведения, читалища и др. Кметствата и кметските наместничества по селата в повечето случаи се намират в самостоятелни сгради.

В общински имоти, с предоставени права за управление или ползване на сгради и части от сгради, са настанени клубове на политически партии, териториални структури на държавни институции, като Агенция за социално подпомагане, Общинска служба „Земеделие“ – град Мъглиж и др., които по закон не заплащат наеми.

Към края на м. Декември 2019 год., Община Мъглиж е собственик общо на 64 административни сгради, сгради за образование, здравеопазване, читалища и др., от които: 15 на територията на гр. Мъглиж и 49 – в останалите населени места.

Видът на имотите и разпределението им по населени места подробно са представени в Таблица 2.

Обобщени данни за сгради – общинска собственост, разпределени по функционално предназначение и по населени места

Таблица 2

№ по ред	НАСЕЛЕНО МЯСТО	Кметства	Училища	Детски градини	Читалища	Здравни служби	Други	ОБЩО
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	гр. Мъглиж	1	2	1	1	1	9	15
2	с. Борушица	*1	-	-	-	-	-	1
3	с. Ветрен	1	1	1	1	1	5	10
4	с. Дъбово	1	1	1	1	1	1	6
5	с. Зимница	*1	1	-	1	1	1	5
6	с. Селце	1	-	-	-	-	-	1
7	с. Сливито	1	-	-	-	-	-	1
8	с. Тулово	1	1	-	1	1	3	7
9	с. Шаново	*1	-	-	-	1	2	4
10	с. Юлиево	*1	-	1	1	-	2	5
11	с. Ягода	1	1	1	1	1	4	8
	ОБЩО	11	7	5	7	7	27	64

Забележки:

- Борушица - Кметство и читалище в една сграда
- Зимница - Кметство и „Здравна служба” в една сграда
- Шаново - Кметство и читалище в една сграда, съсобственост с „Български пощи”
- Юлиево - Кметство и „Здравна служба” в една сграда

Пълна идентификация на сгради и застроени поземлени имоти в урбанизираните територии на населените места, е показана в следващата Таблица 3.

Таблица 3

№ по ред	НАСЕЛЕН О МЯСТО	ОПИСАНИЕ НА ИМОТА				
		Кв.	ПИ идент./ УПИ	Площ УПИ (кв. м)	ЗП (кв.м)	Предназначение на сградите
1	2	3	4	5	6	7
1	гр. Мъглиж	38	49494.701.368	540	320	Кино
2	гр. Мъглиж	63	49494.701.1759	597	208	Дневен център
3	гр. Мъглиж	24	49494.701.197	194	46	Бивш клуб ОФ
4	гр. Мъглиж	33	49494.701.310	297	105	Автогара
5	гр. Мъглиж	39	49494.701.1354	-	18	Стар пенс.клуб
6	гр. Мъглиж	38	49494.701.363	499	132	Дирекция Соц.подп.
7	гр. Мъглиж		49494.701.2620	347	122	Клуб за борба
8	гр. Мъглиж	111	49494.701.1687	-	20.91	Гараж
9	гр. Мъглиж	52	49494.701.672	466	111	5/6 ид.ч. от къща
10	с. Ветрен	38	I	3055	235	Младежки дом
11	с. Ветрен	89	VII	1320	505	Склад за гражд.отбрана
12	с. Ветрен	76	XXV	-	317	Бивша детска ясла
13	с. Ветрен	93	I-86	13806	1449	Помощно училище
14	с. Ветрен	38	I	500	67	Автоспирка

15	с. Дъбово	27	VII-330	1272	413	Жил. блок
16	с. Зимница	29	V-148	850	170	Ресторант
17	с. Тулово	78	I-644	25905	246	Стадион
18	с. Тулово	30	VII-685	1147	488	Бивша детска градина
19	с. Тулово	30	VI-686	681	240	Бивш спортен салон
20	с. Шаново	9	VII-151	761	197.5	Автоспирка
21	с. Шаново	69	XI-452.510	405	155	Родилен дом
22	с. Юлиево	37	III	866	163	Клуб на пенсионера
23	с. Юлиево	34	VIII-531	4507	720	Бивше училище
24	с. Ягода	2	X-1701	5740	808.50	Бански комплекс
25	с. Ягода	5	XV-1354	3936	897	Социален патронаж
26	с. Ягода	34	I	3746	184	Битов комбинат
27	с. Ягода	45	II-959	24323	2424	Бивше ТВУ
Общо:			95760	10762		

5.1.1. Анализ на състоянието на сградния фонд

Като цяло използваемият сграден фонд е в сравнително добро състояние, но част от него се нуждае от основен ремонт и обновяване.

В края на 2019 г. стартира цялостен ремонт и реконструкция на емблематичната сграда на банския комплекс в с. Ягода - паметник на културата с местно значение. Проектът предвижда и пълно благоустрояване на прилежащия терен, при запазване на съществуващите дървесни видове. Ремонтът се извършва с финансовата подкрепа на Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

Ремонтиран и обновен общински сграден фонд:

- Реконструкция и ремонт на читалищата в с. Ветрен, с. Дъбово, с. Тулово и с. Ягода.
- Основен ремонт на детските градини в гр. Мъглиж, с. Юлиево и с. Ветрен
- Основен ремонт на училищата в с. Зимница и с. Ветрен
- Основен ремонт на покривите на кметствата в с. Ветрен и с. Борушица и основен ремонт на покрива на читалището в гр. Мъглиж
- Основен ремонт на пенсионерските клубове в гр. Мъглиж и с. Юлиево
- Основен ремонт на информационен център в гр. Мъглиж
- Основен ремонт на социален патронаж в гр. Мъглиж
- Основен ремонт на здравната служба в с. Дъбово

Изградени и обновени са спортните комплекси в гр. Мъглиж, с. Тулово и с. Ягода.

С изключение на предоставеното безвъзмездно от Държавата закрито училище в с. Ветрен и закритото ОУ в с. Юлиево, всички други училища на територията на общината функционират.

Част от сградите, които не са необходими за дейността на Общината, са отдадени под наем за търговска дейност, услуги, клубове на политически партии и др. В някои от сградите има свободни помещения, а сградата на бившия Родилен дом в с. Шаново е необитаема.

Предвид възможностите, които предоставя Закона за публично-частното партньорство, неизползваемите сгради биха могли да бъдат предоставени за осъществяване на хуманитарни дейности, социални услуги или други дейности в обществена полза.

5.1.2. SWOT анализ

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните резултати:

- Силни страни:
 - Сравнително добра обезпеченост със сгради за административни нужди
 - Наличие на свободни УПИ за жилищни нужди
 - Наличие на свободни УПИ за обществено ползване
 - Увеличаване на общинската собственост чрез прехвърляне безвъзмездно от държавата
- Слаби страни:
 - Наличие на сгради и части от сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване, което води до намаляване нивото на приходи от наеми
 - Лошо състояние на сградите, които не се експлоатират и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността
 - Трудности при съвместяване на различни дейности в една сграда
- Възможности:
 - Оптимизиране процеса на управление
 - Осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на сградния фонд
 - Реализиране на обществено значими проекти чрез публично-частно партньорство

5.2. Незастроени терени в регулация

Информация за терените в урбанизираните територии, предвидени за застрояване съобразно предвижданията на подробния устройствен план, разпределени по населени места, са представени в Таблица 4.

Таблица 4

No по ред	НАСЕЛЕНИ МЕСТА	НЕЗАСТРОЕНИ УРЕГУЛИРАНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ (бр.)			ОБЩО
		За жилищно строителство	За ОДО	За озеленяване	
1	2	3	4	5	6
1	гр. Мъглиж	7	2	-	9
2	с. Борушица	2	-	-	2
3	м. Държавен	1	-	-	1
4	с. Ветрен	11	2	3	16
5	с. Дъбово	21	5	-	26
6	м. Яворовец	13	-	-	13
7	с. Зимница	1	1	-	2
8	с. Селце	-	1	-	1
9	с. Сливито	1	-	-	1
10	с. Тулово	-	-	-	-
11	с. Шаново	-	-	-	-
12	с. Юлиево	8	1	-	9
13	с. Ягода	19	5	1	25
	ОБЩО	84	17	4	105

**Относително разпределение на броя незастроени УПИ
според отреждането им по действащият ПУП**



Пълна идентификация на незастроените поземлени имоти в урбанизираните територии на населените места, е показана в следващата Таблица 5.

Таблица 5

№ по ред	НАСЕЛЕНО МЯСТО	ОПИСАНИЕ НА ИМОТА			
		Квартал	УПИ	Площ (кв. м.)	Отреждане
1	2	3	4	5	6
1	гр. Мъглиж	14	VI-1694	211	ОДО
2	гр. Мъглиж	370	VI-1697	988	ОДО
3	гр. Мъглиж	29	XXII (287)	315	За жил. стр.
4	гр. Мъглиж	88	V-519	509	За жил. стр.
5	гр. Мъглиж	105	VIII-1662	393	За жил. стр.
6	гр. Мъглиж	105	V-1663	441	За жил. стр.
7	гр. Мъглиж	105	VII-1665	613	За жил. стр.
8	гр. Мъглиж	125	I-1614	698	За жил. стр.
9	гр. Мъглиж	112	II-2135	9016	За жил. стр.
10	с. Борушица	14a	I-197	1235	За жил. стр.
11	с. Борушица	14a	IX-194	1040	За жил. стр.
12	м. Държавен	48	V	1820	За жил. стр.
13	с. Ветрен	22	I	965	Озеленяване
14	с. Ветрен	32	XVI	302	За жил. стр.
15	с. Ветрен	45	VII	1124	Озеленяване
16	с. Ветрен	77	III-843	5034	ОДО
17	с. Ветрен	95	I	1084	ОДО
18	с. Ветрен	95a	I	1494	Озеленяване
19	с. Ветрен	98	X	629	За жил. стр.
20	с. Ветрен	99	VIII	343	За жил. стр.
21	с. Ветрен	99	XI	668	За жил. стр.
22	с. Ветрен	99	XIV	388	За жил. стр.
23	с. Ветрен	100	VIII	483	За жил. стр.
24	с. Ветрен	100	IX	508	За жил. стр.

25	с. Ветрен	100	X	430	За жил. стр.
26	с. Ветрен	100	XI	515	За жил. стр.
27	с. Ветрен	101	I	650	За жил. стр.
28	с. Ветрен	101	II	631	За жил. стр.
29	с. Дъбово	57	X-901	2132	ОДО
30	с. Дъбово	57	XI-902	6556	ОДО
31	с. Дъбово	66	I-869	2273	ОДО
32	с. Дъбово	76	VIII-907	334	За жил. стр.
33	с. Дъбово	76	IX-908	325	За жил. стр.
34	с. Дъбово	76	X-909	325	За жил. стр.
35	с. Дъбово	76	XI-910	326	За жил. стр.
36	с. Дъбово	76	XII-911	326	За жил. стр.
37	с. Дъбово	76	XIII-912	327	За жил. стр.
38	с. Дъбово	76	XIV-913	327	За жил. стр.
39	с. Дъбово	76	XV-914	326	За жил. стр.
40	с. Дъбово	76	XVI-915	325	За жил. стр.
41	с. Дъбово	76	XVII-916	324	За жил. стр.
42	с. Дъбово	76	XVIII-917	292	За жил. стр.
43	с. Дъбово	76	XIX-918	322	За жил. стр.
44	с. Дъбово	76	XX-919	321	За жил. стр.
45	с. Дъбово	76	XXI-920	320	За жил. стр.
46	с. Дъбово	76	XXII-921	321	За жил. стр.
47	с. Дъбово	76	XXIII-922	321	За жил. стр.
48	с. Дъбово	76	XXIV-923	321	За жил. стр.
49	с. Дъбово	76	XXV-924	322	За жил. стр.
50	с. Дъбово	76	XXVI-925	322	За жил. стр.
51	с. Дъбово	76	XXVII-926	319	За жил. стр.
52	с. Дъбово	77	II-850	1576	ОДО
53	с. Дъбово	77	I-107	1948	ОДО
54	с. Дъбово	78	VII-819	756	За жил. стр.
55	м. Яворовец	2	I	850	За жил. стр.
56	м. Яворовец	2	II	850	За жил. стр.
57	м. Яворовец	2	III	850	За жил. стр.
58	м. Яворовец	2	IV	850	За жил. стр.
59	м. Яворовец	2	V	812	За жил. стр.
60	м. Яворовец	5	I	801	За жил. стр.
61	м. Яворовец	5	II	823	За жил. стр.
62	м. Яворовец	6	VIII-39	458	За жил. стр.
63	м. Яворовец	7	I-44	496	За жил. стр.
64	м. Яворовец	7	II-44	495	За жил. стр.
65	м. Яворовец	7	IV-50	609	За жил. стр.
66	м. Яворовец	8	I-60	590	За жил. стр.
67	м. Яворовец	8	XV-78	343	За жил. стр.
68	с. Зимница	7	IV-9020	951	За жил. стр.
69	с. Зимница	40	II	1213	ОДО
70	с. Селце	10	VIII-224	1230	ОДО
71	с. Сливито	8	X	969	За жил. стр.
72	с. Юлиево	10	I	831	За жил. стр.
73	с. Юлиево	10	II	863	За жил. стр.
74	с. Юлиево	10	III	740	За жил. стр.

75	с. Юлиево	10	IV	642	За жил. стр.
76	с. Юлиево	14	I	720	За жил. стр.
77	с. Юлиево	35	X	440	Компл. обслужване
78	с. Юлиево	39	I	1017	За жил. стр.
79	с. Юлиево	49	VIII-376	911	За жил. стр.
80	с. Юлиево	60	IX	693	За жил. стр.
81	с. Ягода	3	III-68	489	За жил. стр.
82	с. Ягода	41	XXI-1632	532	За жил. стр.
83	с. Ягода	43	VII-1547	2400	ОДО
84	с. Ягода	43	IX-1552	3568	Озеленяване
85	с. Ягода	43	XIV-1547	597	За жил. стр.
86	с. Ягода	43	XXVIII-1727	3114	ОДО
87	с. Ягода	45	III-1726	9762	ОДО
88	с. Ягода	47	I -1570	1910	ОДО
89	с. Ягода	76	I-1526	686	За жил. стр.
90	с. Ягода	76	II-1525	570	За жил. стр.
91	с. Ягода	76	III-1524	690	За жил. стр.
92	с. Ягода	76	VIII-1729	452	За жил. стр.
93	с. Ягода	86	I-710	299	За жил. стр.
94	с. Ягода	86	II-1711	299	За жил. стр.
95	с. Ягода	86	III-1718	299	За жил. стр.
96	с. Ягода	86	IV-1713	299	За жил. стр.
97	с. Ягода	86	V-1712	299	За жил. стр.
98	с. Ягода	86	VI-1504	299	За жил. стр.
99	с. Ягода	86	VII-1501	299	За жил. стр.
100	с. Ягода	86	VIII-1714	299	За жил. стр.
101	с. Ягода	86	IX-1715	299	За жил. стр.
102	с. Ягода	86	X-1503	301	За жил. стр.
103	с. Ягода	86	XI-1716	300	За жил. стр.
104	с. Ягода	86	XII-1502	300	За жил. стр.
105	с. Ягода	98	II-1710	25 624	ОДО

5.2.1. Анализ на състоянието на незастроените поземлени имоти

Преобладаващият брой имоти на територията на община Мъглиж са с площ под 1000 кв. м. и са отредени предимно за изграждане на жилищни сгради. Имотите отредени за ОДО имат характеристики, предполагащи сериозен инвестиционен потенциал.

Озеленяването в поземлените имоти, включени в справките, не е реализирано. Не съществуват законови пречки, при възникнали други общински нужди относно ефективното ползване на тези имоти, предназначението им да бъде променено.

5.2.2. SWOT анализ

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните резултати:

- Силни страни:
 - Наличие на свободни имоти за жилищно строителство
 - Наличие на имоти за изграждане на сгради за обществено ползване – хуманитарни, здравни, образователни, социални и др. дейности.
- Слаби страни:
 - Занижен инвестиционен интерес към терени за продажба

- Липса на софтуер за общинските имоти
- Възможности:
 - Внедряване на софтуер за АОС
 - Оптимизиране процеса на управление
 - Реализиране на обществено значими проекти върху общински терени чрез публично-частно партньорство
 - Прекратяване на съсобствеността, чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна
- Заплахи:
 - Риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане

5.3. Общински жилищен фонд

Жилищния фонд в община Мъглиж се състои от 1 апартамент и 5/6-ти идеални части от жилищна сграда с двор. Апартаментът е разположен в жилищен блок, строен преди повече от 40 години. В него безвъзмездно е настанено 1 семейство.

Общината не разполага със социални жилища за настаняване на нуждаещи се граждани.

SWOT анализ

- Слаби страни:
 - Липса на жилищен фонд за осъществяване на социалните функции на общината
- Възможности:
 - Осигуряване на външно финансиране за увеличаване на жилищния фонд чрез изграждане на социални жилища.

5.4. Земеделски земи, гори и земи в горски фонд

Общинския поземлен фонд включва ниви, пасища, мери, ливади, полски пътища, гори и др. поземлени имоти, извън регулацията на населените места.

Стратегически приоритет при управлението и използването на земеделските земи на общината е ефективната им капиталова реализация, като едно от важните условия за постигане на устойчиво и предвидимо земеделие.

5.4.1. Анализ на състоянието на земеделските земи

ОБПФ на Община Мъглиж е разположен в района на Източна Средна България, включвайки равнинни, полупланински и планински райони. Почвените и климатичните условия в региона благоприятстват отглеждането на зеленчуци, овощни видове, лозя и етерично-маслодайни култури.

Голяма част от поземления фонд включва пасища, мери и ливади, които представляват 25 % от общия размер на ОБПФ. Тези имоти са предназначени за обезпечаване на преживното животновъдство, както и за други дейности на територията на общината.

Общият дял на площта на нивите е 29 %. Значителна част от тях представляват остатъчен фонд по чл. 19 от ЗСПЗЗ, с които към настоящия момент Общината не може да извършва разпоредителни действия.

В някои случаи, начинът на трайно ползване по КВС не отговаря на фактическото състояние на имотите. Това важи за по-голямата част от земите с НТП по КВС – трайни насаждения, лозя, овощни градини. Община Мъглиж следва да продължи нормативно определени действия за промяна на начина на трайно ползване, съответстващо на фактическото състояние на имотите.

Разпределението на земеделските земи, гори и земи в горски фонд – общинска собственост, по землища и според начина на трайно ползване, е показано в Таблица 6.

Таблица 6

№ по ред	ЗЕМЛИЩА	НАЧИН НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ (дка)						ОБЩО
		Пасища, мери	Ливади	Ниви, изоставени ниви	Трайни насаждения	Гори	Други	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	гр. Мъглиж	1705,045	25,211	2412,81	631,694	208,204	2718,174	7701,138
2	с. Борушица	102,388	871,185	899,444	48,403	1006,497	469,734	3397,651
3	с. Ветрен	743,463	112,911	1546,67	112,79	404,577	1185,83	4106,241
4	с. Дъбово	1781,218	-	1800,04	91,92	181,311	2691,971	6546,46
5	с. Зимница	309,556	-	650,27	217,769	469,053	594,982	2241,63
6	с. Селце	47,652	427	456,86	33,768	1525,874	573,11	3064,264
7	с. Сливито	598,101	109,289	566,82	-	1779,585	372,19	3425,985
8	с. Тулово	619,07	231,433	897,261	95,838	379,291	483,662	2706,555
9	с. Шаново	826,938	183,426	1239,06	233,411	658,077	1535,672	4676,584
10	с. Юлиево	489,086	215,601	683,397	82,987	306,526	874,192	2651,789
11	с. Ягода	627,549	34,335	469,62	20,349	218,35	364,921	1735,124
	ОБЩО	7850,066	2210,39	11622,25	1568,93	7137,35	9397,09	42253,421

Относително разпределение на земеделски земи, гори и земи в горски фонд според начина на трайно ползване по КВС



Разпределението на земи – частна общинска собственост, с НТП: ниви, изоставени ниви, ливади и трайни насаждения, в зависимост от площта на имотите, е показано в Таблица 7, Таблица 8 и Таблица 9.

Разпределение според площта на поземлени имоти с НТП: Ниви и изоставени ниви
Таблица 7

№ по ред	ЗЕМЛИЩА	НИВИ, ИЗОСТАВЕНИ НИВИ							
		до 3 дка		от 3 до 10 дка		над 10 дка		Общо	
		Бр.	Площ (дка)	Бр.	Площ (дка)	Бр.	Площ (дка)	Бр.	Площ (дка)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	гр. Мъглиж	628	398,32	27	145,582	43	1868,91	698	2412,81
2	с. Борушица	56	75,644	38	223,687	20	600,113	114	899,444
3	с. Ветрен	213	254,98	78	412,305	32	879,383	323	1546,67
4	с. Дъбово	253	315,48	50	269,46	38	1215,1	341	1800,04
5	с. Зимница	116	171,22	30	140,842	15	338,205	161	650,27
6	с. Селце	26	24,57	20	114,24	12	318,053	58	456,86
7	с. Сливито	33	40,54	17	87,529	17	438,759	67	566,82
8	с. Тулово	59	75,949	36	186,094	19	635,218	114	897,261
9	с. Шаново	330	362,46	71	308,44	17	568,156	418	1239,06
10	с. Юлиево	64	104,533	33	162,428	18	416,436	115	683,397
11	с. Ягода	139	167,72	39	204,48	7	97,42	185	469,62
	ОБЩО	1917	1991,42	439	2255,09	238	7375,75	2594	11622,25

**Относително разпределение на земеделски земи с НТП:
Ниви и Изоставени ниви според площта на имотите**



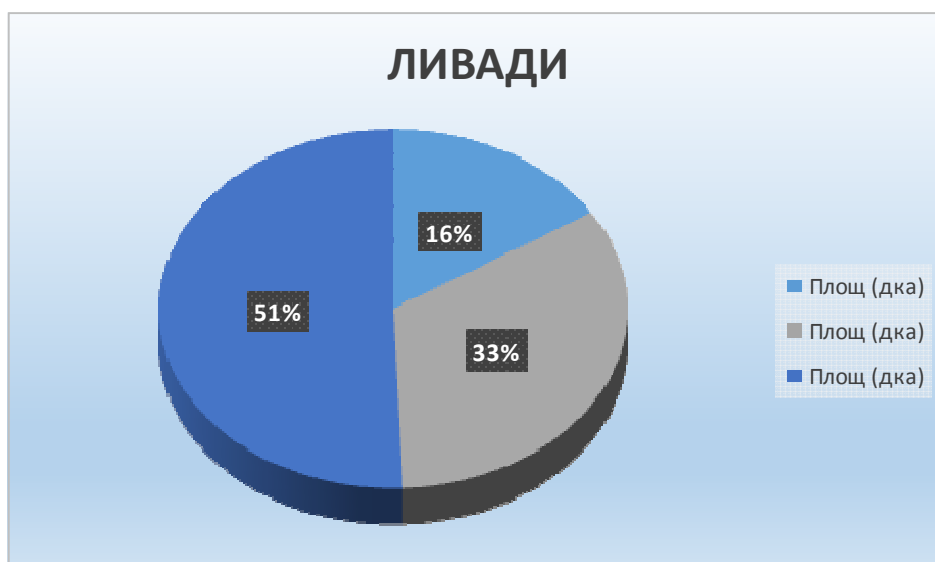
Разпределение според площта на поземлени имоти с НТП: Ливади

Таблица 8

№ по ред	ЗЕМЛИЩА	ЛИВАДИ							
		до 3 дка		от 3 до 10 дка		над 10 дка		Общо	
		Бр.	Площ (дка)	Бр.	Площ (дка)	Бр.	Площ (дка)	Бр.	Площ (дка)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	гр. Мъглиж	9	7,78	3	17,431	-	-	12	25,211
2	с. Борушица	82	121,977	76	409,798	20	339,41	178	871,185

3	с. Ветрен	16	16,789	1	8,996	3	87,126	20	112,911
4	с. Дъбово	-	-	-	-	-	-	-	-
5	с. Зимница	-	-	-	-	-	-	-	-
6	с. Селце	54	80,490	21	121,741	10	224,762	85	427,000
7	с. Сливито	8	9,43	2	13,573	1	86,286	11	109,289
8	с. Тулово	10	13,49	10	54,24	6	163,702	26	231,433
9	с. Шаново	58	57,746	13	65,786	3	59,894	74	183,426
10	с. Юлиево	20	28,741	7	41,336	1	145,524	28	215,601
11	с. Ягода	12	16,639	1	5,067	1	12,629	14	34,335
	ОБЩО	269	353,082	134	737,968	45	1119,33	448	2210,391

**Относително разпределение на земеделски земи с НТП:
Ливади според площта на имотите**



Разпределение според площта на поземлени имоти с НТП: Трайни насаждения

Таблица 9

№ по ред	ЗЕМЛИЩА	ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ							
		до 3 дка		от 3 до 10 дка		над 10 дка		Общо	
		Бр.	Площ (дка)	Бр.	Площ (дка)	Бр.	Площ (дка)	Бр.	Площ (дка)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	гр. Мъглиж	552	459,518	6	29,448	4	142,728	562	631,694
2	с. Борушица	7	12,156	5	36,247	-	-	12	48,403
3	с. Ветрен	117	96,72	3	16,07	-	-	120	112,79
4	с. Дъбово	30	42,82	5	24,327	1	24,768	36	91,92
5	с. Зимница	2	2,917	3	15,066	2	199,786	7	217,769
6	с. Селце	3	7,257	5	26,511	-	-	8	33,768
7	с. Сливито	-	-	-	-	-	-	-	-

8	с. Тулово	2	4,57	-	-	3	91,268	5	95,838
9	с. Шаново	32	24,48	2	11,903	7	197,028	41	233,411
10	с. Юлиево	5	7,539	3	12,513	3	62,935	11	82,987
11	с. Ягода	4	6,279	3	14,07	-	-	7	20,349
	ОБЩО	754	664,256	35	186,155	20	718,513	809	1568,930

Относително разпределение на земеделски земи с НТП: Лозя, Овощни насаждения и Индустриални култури, според площта на имотите



5.4.2. Управление и отдаване под наем на земи от ОбПФ

Отдаването под наем или аренда са подходи, осигуряващи непрекъснати приходи в общинския бюджет.

Към 31.12.2019 г., в Община Мъглиж има сключени договори за предоставяне под наем или аренда на земеделски земи – публична и частна общинска собственост с обща площ 9 000 дка, разпределени по видове ползване както следва:

- Аренда със срок от 10 до 30 г. - 240 имота с обща площ 2 600 дка
- Наем ниви със срок от 5 до 10 г. - 70 имота с обща площ 350 дка
- Наем пасища, мери, ливади - 5 г. - 139 имота с обща площ 5 327 дка
- Маломерни имоти под наем - 1 г. - 339 имота с обща площ 700 дка

Предоставените под наем и аренда имоти за отглеждане на едногодишни култури или за създаване и отглеждане на трайни насаждения, представляват 28 % от общата площ на земите. Община Мъглиж следва да продължи добрата практика за отдаване на слабопродуктивните и маломерни имоти под наем за една година при облекчена процедура или дългосрочно отдаване на земите под наем или аренда за създаване на трайни насаждения.

Предоставените под наем пасища, мери и ливади представляват 53 % от общата площ на тези имоти. Собствениците на животновъдните обекти на територията на Общината са обезпечени с пасища и ливади в много висока степен. Пасищата, мерите и ливадите ще продължават да бъдат предоставени за паша на преживните животни, или за привеждане и поддържане в добро екологично състояние, съгласно закона. По този начин община Мъглиж ще продължи да подпомага развитието и ще съдейства за гарантиране както на млечното животновъдство, така и на животновъдството за производство на месо.

Очакваният общ размер на годишния приход от предоставените към 31.12.2019 г. под наем и аренда земи от ОбПФ е 170 000 лева.

5.4.3. SWOT анализ

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните резултати:

- **Силни страни:**
 - Облекчени условия за предоставяне под наем или аренда на изоставени ниви и маломерни имоти.
 - Предоставени земи под аренда за създаване на трайни насаждения
 - Висока степен на обезпечаване на собствениците на животновъдни обекти с пасища, мери и ливади.
- **Слаби страни:**
 - Проблеми, породени от неточности в картите на възстановената собственост и несъответствие между установения начин на трайно ползване и фактическото състояние на имотите.
 - Голям брой маломерни имоти, непригодни за механизизирана обработка
 - Слаб интерес за предоставяне под наем на слабопродуктивни земи
 - Разпокъсана собственост
- **Възможности:**
 - Оптимизиране процеса на управление.
 - Увеличаване на възможностите за реализиране на приходи
 - Стартиране на процесите по комасация на земите.
 - Използване на финансовата подкрепа от структурните фондове на Европейския съюз

5.5. Общински горски фонд

5.5.1. Анализ на състоянието на горите

Ползването на общинските горски територии се извършва съгласно приетият Горскостопански план, утвърден на 09.09.2014 г. от Регионална дирекция на горите – Стара Загора. Общата площ на общинските гори, включени в Горскостопанския план е 327.8 ха.

В изпълнение на ежегодните планове за дърводобив, в общинските горски територии се провеждат отгледни сечи в иглолистните насаждения, както и отгледни и възобновителни сечи в широколистните гори. Площите, в които са проведени санитарна и главна сеч, подлежат на залесяване. Общата площ, предвидена за залесяване е 4.2 ха.

Основна задача при защита и опазване на горите е предпазването им от пожари и неправомерно сеч.

На територията на Община Мъглиж са изградени два водоизточника за противопожарни нужди в землищата на с. Тулово и с. Юлиево, с подстъпи за достъп на противопожарни автомобили.

В изпълнение на изискванията на Наредбата за защита на горските територии от пожари, в селата Зимница, Юлиево и Ягода са стационарни депа за противопожарен инвентар, а в землището на с. Шаново са изградени стационарни наблюдателни постове.

Във връзка с осъществяване на мероприятията за предпазване на горите от пожари, е необходимо да се поддържат съществуващите минерализовани ивици, а там, където е възможно да се изградят и нови такива.

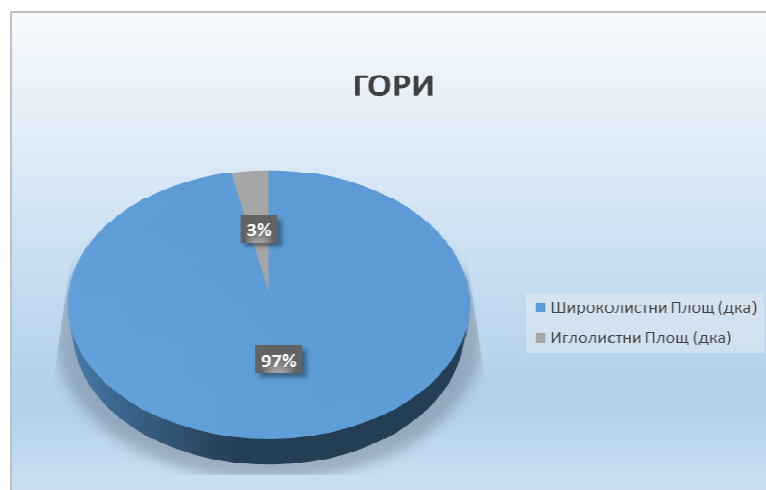
Основната информационна база за общинските гори се съдържа в Горскостопанския план.

Пълна информация за разпределението на горите по землища и според дървесните видове, е показана в Таблица 10.

Таблица 10

№ по ред	ЗЕМЛИЩА	ГОРИ					
		Широколистни		Иглолистни		Общо	
		Бр.	Площ (дка)	Бр.	Площ (дка)	Бр.	Площ (дка)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	гр. Мъглиж	45	204,991	1	3,213	46	208,204
2	с. Борушица	102	820,916	28	185,581	130	1006,497
3	с. Ветрен	58	362,972	5	41,605	63	404,577
4	с. Дъбово	23	180,021	1	1,29	24	181,311
5	с. Зимница	37	469,053	-	-	37	469,053
6	с. Селце	86	1525,87	-	-	86	1525,874
7	с. Сливито	176	1775,97	2	3,615	178	1779,585
8	с. Тулово	41	379,291	-	-	41	379,291
9	с. Шаново	101	658,077	-	-	101	658,077
10	с. Юлиево	46	306,526	-	-	46	306,526
11	с. Ягода	39	218,35	-	-	39	218,35
	ОБЩО	754	6902,04	37	235,304	791	7137,345

Относително разпределение на горите,
според площите на видовете насаждения



5.5.2. SWOT анализ

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните резултати:

- Силни страни:
 - Възможности за добив и реализация на търсени на пазара асортименти – дърва за горене и технологична дървесина.
 - Притежаването на общински гори дава възможност една значителна част от населението на Общината да задоволява своите потребности от дърва за огрев.
- Слаби страни:
 - Некомпактно пространствено разположение на общинските горски територии
 - Затруднен достъп до някои горски територии

- Възможности:
 - Увеличаване размера на ползването чрез присъединяване на „залесени ниви“, „гори в земеделски земи“ и др., придобили характер на горски територии, към горската собственост на Общината
 - Увеличаване на горския фонд, чрез залесяване на необработваеми земеделски земи
 - Въвеждане на ефективна охрана на горските територии с цел за ограничаване на браконьерството и намаляване кражбите на дърва за горене.
 - Осигуряване на средства от оперативните програми и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

6. ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

6.1. Визия за развитието и управлението на общинската собственост

Добре стопанисваната и управлявана общинска собственост е залог за бъдещото развитие и изграждане на по-богата и просперираща община.

6.2. Стратегически цели

6.2.1. Главна цел.

Създаване на реални предпоставки за повишаване на инвестиционния потенциал на Общината и защита на обществения интерес чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на собствеността.

6.2.2. Стратегически цели

Основните цели на Мъглиж при управление на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление могат да се изведат в няколко направления

- Утвърждаването на общинската собственост като важен елемент за укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадрова самостоятелност на Общината
- Оптимизиране управлението и разпореждането с общинска собственост за повишаване приходите на Общината в дългосрочен план
- Усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост
- Публично обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с общинската собственост
- Публично-частни партньорства за изграждане на значими инфраструктурни обекти
- Пълна прозрачност в дейността на Общинския съвет и общинската администрация при реализация на политиката и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост
 - Непрекъснато подобряване качеството на публичните услуги
 - Развитие на действащите информационни системи по управление и разпореждане с общинската собственост

6.2.3. Инструменти за постигане на стратегическите цели

При изготвяне на годишните планове за управление и разпореждаане с общинските имоти, същите следва да бъдат анализирани в зависимост от съотношението разходи-ползи, от гледна точка на сегашните и потенциални бъдещи резултати и тенденциите на пазара, определящи активите като такива, които трябва да бъдат продадени, или такива, които следва да бъдат запазени или подобрени.

7. ПРИОРИТЕТИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА СТРАТЕГИЧЕСКИТЕ ЦЕЛИ

ПРИОРИТЕТ I

Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост

ПРИОРИТЕТ II

Оптимизиране на управлението общинска собственост и повишаване на приходите в общината

ПРИОРИТЕТ III

Ефективно използване на общинската собственост за подготовка и реализация на проекти по структурните фондове на Европейския съюз

ПРИОРИТЕТ IV

Осъществяване на публично-частни партньорства за изграждане, експлоатация и поддръжка на обществено значими обекти

ПРИОРИТЕТ V

Гарантиране на прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост

7.1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I: Съхраняване и подобряване на състоянието на общинската собственост.

7.1.1. Обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

- Попълване на съществуващите кадастрални планове
- Частични изменения на Подробните устройствени планове, там, където е необходимо
- Възлагане, изработване и приемане на Подробен устройствен план на с. Радунци.
- Включване на имоти в регулация, с цел увеличаване на свободните терени при бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности.

7.1.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд

- 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.

7.1.3. Провеждане на общинска жилищна политика

- Изграждане на социални жилища за настаняване на семейства с ниски доходи, живеещи и работещи на територията на общината

7.2. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II: Оптимизиране управлението на общинската собственост и повишаване приходите в Общината

- Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, след предварителен анализ и преценка на потребностите за общината, при ясната визия за целите и очаквания резултат на постъпленията по плана за приходите на Община Мъглиж.

- Обвързване размера на приходите, определени с бюджета за съответната бюджетна година с годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.
- Продажба на неизползваеми нежилни имоти, към които има проявен инвеститорски интерес, както и на имоти, на собствениците на законно построени в тях сгради.
- Прекратяване на съсобствеността между Общината и други лица в съсобствените имоти
- Анализ на необходимостта от придобиване на нови активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината и предприемане на мерки за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване или други законови способи.
- Реализиране на обществено-значими проекти чрез методите на публично-частното партньорство
- Периодична актуализация на наемните цени, в съответствие с пазарните наемни цени.

7.3. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ III: Ефективно управление на общинската собственост за подготовка и реализация на проекти по структурните фондове на Европейския съюз

- Внедряване на мерки за енергийна ефективност в административни и обществени сгради, детски и учебни заведения.
- Рехабилитация и изграждане, възстановяване и създаване на зони за обществен отдых, като паркове, детски площадки и др.
- Рехабилитация и реконструкция на уличните мрежи, въвеждане на енергоефективно улично осветление и други мерки за повишаване на сигурността и предотвратяване на престъпността, като осветление на паркови площи, охранителни системи за наблюдение на обществени места и др.
- Осигуряване на достъп на хора с увреждания до административни и обществени сгради
- Развитие на природни, културни и исторически атракции - възстановяване, опазване, експониране, оборудване.
- Обогащане и развитие на туристическата инфраструктура
- Осигуряване на подходяща и ефективна общинска здравна инфраструктура
- Подобряване на условията за ранна диагностика на обществено-значимите заболявания и достъпа до лечение
- Подобряване на социална инфраструктура
- Осигуряване на социално включване и равен достъп на групите в неравносложно положение.
- Изграждане, реконструкция и модернизация на техническата инфраструктура

7.4. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ IV: Осъществяване на публично частни партньорства за изграждане, експлоатация и поддръжка на обществено значими обекти

- Финансово - икономически анализ на разходите и възможностите за тяхното осигуряване за изграждане на обществено значими обекти на социалната инфраструктура - здравеопазване, образование, култура, спорт, административни сгради, социални услуги, социални жилища и др.
- Търсене на възможности за увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности

7.5. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ V: Гарантиране на прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост

- Административно и информационно осигуряване на дейностите по управление и разпореждане с общинската собственост
- Създаване на компютризирана информационна система за регистрите на имотите - общинската собственост, която да осъществява връзка с кадастъра и имотния регистър

- Поддържане на публични регистри за разпоредителните сделки с общинска собственост на сайта на общината.
- Гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки

8. РЕСУРСИ ЗА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА СТРАТЕГИЯТА

Поставените цели могат са бъдат реализирани чрез:

- Административно–организационно и информационно обезпечване на дейностите по управлението
- Ясна политика за това как всеки конкретен актив да бъде използван по най- ефективен начин чрез:
 - Преглед и анализ на дейностите по изпълнение
 - Анализ на финансовите резултати
 - Ефективно използване на средствата по Оперативните програми

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, 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 по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината.

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 в момента 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 във всички населени места в общината, осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

По своята същност Стратегията 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 годишните програми за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

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

Настоящата стратегия е приета с Решение № 36/ 30.01.2020 год. на Общински съвет Мъглиж.