

**СТРАТЕГИЯ**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ**

**С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

**Приета с Решение № 34 /30.01.2020 г. на Общински съвет – Чепеларе**

**ОБЩИНА ЧЕПЕЛАРЕ**

**МАНДАТ 2019 – 2023 г.**

**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Стратегията за управление на общинската собственост в Община Чепеларе се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и обхваща срока на мандат 2019 – 2023г.

По своята същност Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.

Стратегията е основа за приемане от Общински съвет – Чепеларе на четири годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година – 2020, 2021, 2022 и 2023 г.

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

Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост. Тя се стопанисва и управлява в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на райони и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Други закони в различна степен свързани с придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост са:

* Конституция на Република България;
* Закон за собствеността;
* Закон за държавната собственост;
* Закон за местното самоуправление и местната администрация;
* Закон за собствеността и ползване на земеделските земи;
* Закон за горите;
* Закон за пътищата;
* Закон за водите;
* Закон за физическото възпитание и спорта;
* Закон за лечебните заведения;
* Закон за културното наследство;
* Закон за устройство на територията;
* Закон за кадастъра и имотния регистър;
* Търговския закон;
* Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
* Закон за концесиите;
* Закон за задълженията и договорите;
* Закон за общинските бюджети;
* Закон за местните данъци такси;
* Закон за народните читалища;
* Закон за възстановяване на собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, Закона за собствеността и др.;
* Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти общинска собственост.

**I.ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

1. **Основни цели при придобиване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост**

* Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.
* Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.
* Пълно идентифициране на обема на общинската собственост и анализ на състоянието към момента.
* Идентифициране възможностите за развитие и проблемите, свързани с управлението, стопанисването и опазване на общинската собственост.
* Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от управлението на общинската собственост.
* Повишаване качеството на публичните услуги и засилване прозрачността в дейността на местните власти и общинската администрация при реализацията на политиката за управление и разпореждане с общинска собственост и при осъществяване на дейности по придобиването й.

1. **Принципи при придобиване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост**

* **Законосъобразност**

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

* **Приоритетност на обществения интерес**

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите приоритетно следят за защита на обществения интерес. Имотите и вещите – общинска собственост, се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

* **Публичност**

При придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

* **Целесъобразност**

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинската собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети. Същият принцип се прилага и при управление и разпореждане с общинско имущество.

* **Състезателност при управлението и разпореждането**

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определен в Наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

1. **Приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имоти – общинска собственост**

* Ефективно управление и разпореждане с общинска собственост.
* Осигуряване на прозрачност при управлението на общинската собственост.
* Привличане на средства от държавата, както и по европейските програми за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности и др.
* Цялостно устройствено планиране за ефективно управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.
* Стимулиране на инвестиционната активност.
* Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския поземлен и горски фонд.

**II.ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ**

1. **Нежилищни имоти**

След влизане в сила на Закона за общинската собственост, приоритетно са отписани от актовите книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

По отношение на незастроените имоти работата по проучване, деактуване и актуване е била несистемна. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

Незастроените имоти, за които към момента все още не са съставени актове за общинска собственост, и които представляват интерес, са предимно парцели, върху които е отстъпвано право на строеж и това право не е реализирано. Необходимо е те да бъдат изследвани и издирвани, като за тях се предприемат законовите действия по актуване. За някои от тях са били съставени актове за държавна собственост и те са отписани от актовите книги на държавните имоти. За събиране на нужната информация, документи и оформяне на преписки за актуване, са нужни време и съвместни усилия между дирекцията, която се занимава с общинска собственост, дирекцията по устройство по територията, кметовете на кметствата, кметските наместници и Службата по геодезия, картография и кадастър – Смолян.

Имотите, които са на територията на града са малки и разпокъсани. От гледна точка на възможностите за застрояване, много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Като цяло общината е обезпечена със сгради за административни нужди, училища, детски градини, читалища, музеи и други институции. В по-голямата си част кметствата и кметските наместничества по селата се намират в самостоятелни сгради.

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

Свободните сгради, които не се експлоатират в момента са в недобро състояние. Това се отнася особено за неизползваемите сгради по селата – закрити училища, детски градини, бивши административни сгради и др.

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.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Целесъобразността на продажбите се преценява конкретно за всеки имот. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места.

Поддръжката, ремонта и охраната на сградите - общинска собственост, които не се ползват ефективно, представлява сериозен проблем за общината, поради липса на средства и неоправданост на влагането им в тези дейности. Като последица от лошото стопанисване, амортизациите се увеличават и сградите се рушат, което води до намаляване на пазарната им цена. При липса на алтернативни методи за ползване и управление, тези сгради следва да бъдат предлагани за продажба.

В сгради, общинска собственост са настанени структури на държавните институции. С договори за безвъзмездно право на ползване общински нежилищни недвижими имоти са предоставени за осъществяване на дейността им, на следните юридически лица и звена на бюджетна издръжка: Агенция за социално подпомагане, Агенция по заетостта, Областна дирекция „Земеделие“ – Смолян, Агенция по геодезия, картография и кадастър – София, Областна дирекция на МВР – Смолян, Министерство на правосъдието, Област Смолян, Сдружение “Български червен кръст“, Център за Спешна медицинска помощ.

Нежилищните имоти – частна общинска собственост, които не се използват за нуждите на органите на общината или на юридически лица на общинска бюджетна издръжка се отдават под наем

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

Части от имоти публична общинска собственост, могат да се отдават под наем, след решение на Общински съвет и проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, в случай че не пречат на основното предназначение на имота.

Това дава възможност да се получават приходи от неизползваеми части от публичната общинска собственост

Отдаването под наем на свободните обекти съгласно Закона за общинската собственост и Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост се извършва чрез публично оповестени търгове и конкурси. Началните наемни цени на обектите – общинска собственост са определени съгласно Тарифата за определяне на началния размер на месечния наем за 1 кв. м. при предоставяне на помещения, терени и места общинска собственост за провеждане на търгове и конкурси.

Към края на 2019 г.  са действащи :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № по ред | Предназначение на договора за наем | Брой сключени договори |
| 1. | Помещения за извършване на здравни дейности | 19 |
| 2. | Помещения и офиси | 19 |
| 5. | Терени | 19 |
| ОБЩО: | | 57 |
|  | | |
|  | | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Рискове и слаби страни** | **Плюсове и възможности** |
| * неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти; * недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс * риск от намаляване на общинската собственост в резултат на нецелесъобразни замени, съдебни спорове и обезщетения; * лошо състояние на част от сградите и необходимост от средства за поддръжка и стопанисване на собствеността; * риск от грешни решения за разпореждане * намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем; * наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване; | * увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти; * максимално развитие потенциала на всеки имот; * Сравнително добра обезпеченост със сгради за административни и обществени нужди * възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез замени на терени срещу ново строителство върху тях; * оптимизиране процеса на управление; * прекратяване на съсобствеността чрез делба, продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна; * осигуряване на средства чрез европейски програми за подобряване състоянието на имотите; |
| **Политики и задачи** | |
| * увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти; * ускоряване процеса на идентификация на общинските терени; * извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес при отдаване под наем; * премахване на сгради и постройки освидетелствани като самосрутващи се и опасни. * промяна в характера на собствеността на сгради, загубили предназначението си на публична общинска собственост в частна общинска собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване; * учредяване право на строеж на жилища и други обекти в имоти общинска собственост срещу обезщетение от разгърнатата застроена площ; * да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти; * да започне и се развие практиката чрез публично-частно партньорство, с оглед подобряване състоянието и модернизирането на общинската собственост и придобиване в собственост на нови имоти; * 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, или разпореждане; * да се увеличи кадровия и административен потенциал. * да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите. * да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане; * да продължи процеса по обследване на сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на действащото законодателство; | |

1. **Жилищни имоти**

Към края на 2019 година жилищния фонд на Община Чепеларе се състои от 6 апартамента, от които:

* + Ведомствен фонд – 5 апартамента в с. Павелско (4бр.) и в с. Хвойна (1бр.)
  + За настаняване на граждани - 1 апартамент в гр. Чепеларе
  + Резервен – 1 апартамент в гр. Чепеларе

Дейността по управлението на жилищния фонд е регламентирана в Глава пета от Закона за общинската собственост и Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища, приета от Общински съвет – Чепеларе.

Тъй като Община Чепеларе разполага само с едно общинско жилище за настаняване на граждани, не е възможно да бъдат удовлетворени всички молби на нуждаещите се от настаняване граждани.

Общото техническо състояние на жилищния фонд е сравнително добро, но в резултат на експлоатацията им същите постепенно се амортизират.

Необходимо да се осигурят терени за жилищно строителство, върху които да се предоставят права на потенциални инвеститори срещу определен брой жилища за община Чепеларе.

Тъй като общинският жилищен фонд е недостатъчен, да бъдат удовлетворени всички молби на нуждаещи се от жилище лица и семейства, общината няма да продава жилища от общинския жилищен фонд.

| **Рискове и слаби страни** | **Плюсове и възможности** |
| --- | --- |
| * ограниченият брой на общинските жилища и невъзможността на общината да задоволи потребностите на нуждаещите се от жилища граждани; * амортизирането на общинските жилища и необходимостта от инвестиции в тях за обновяването им; * липса на средства за разширяване на общинския жилищен фонд; | * придобиване на жилища в новопостроени сгради, представляващи цената на отстъпено право на строеж върху имоти – общинска собственост; * да се използват възможности за кандидатстване по програми за осигуряване на средства за ремонт и подобряване състоянието на общинските жилища |
| **Политики и задачи** | |
| * търсене на инвестиционен интерес към изграждане на общински жилища в общината * проучване на възможностите за отреждане на имоти за изграждане на социални жилища * отстъпване на право на строеж на жилищни сгради върху имоти – общинска собственост на физически или юридически лица, чрез публично оповестен конкурси, като заплащането на това право да бъде с жилища в новопостроената сграда; | |

1. **Общински поземлен фонд**

Община Чепеларе притежава възстановени земеделски имоти, както земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, които са й предадени с протоколни решения на Областна дирекция „Земеделие“ от 2008 година. Имотите са частна и публична общинска собственост в зависимост от начина на трайно ползване: ниви, ливади, трайни насаждения, храсти, други земеделски територии са частна общинска собственост; пасища, мери, полски пътища – са публична общинска собственост.

Земеделската земя е възстановена разпокъсано, в голям брой маломерни имоти. Много от имотите представляват стръмни и каменисти терени, което ги прави неподходящи за земеделско обработване и ползване. Това е причината за слабия интерес от страна на земеделските производители към земеделските имоти, собственост на Община Чепеларе. Необработването им от своя страна води до промяна на начина на трайно ползване на имотите – самозалесяване на ниви, ливади, пасища.

За част от имотите са съставени актове за общинска собственост, а останалата част поетапно ще бъдат актувани. За целта е необходимо да бъдат предвидени средства.

От страна на Общината не са предприемани действия за трасиране на имотите, тъй като това е свързано с разходи за ангажиране на институции извън структурата на общинската администрация. Поради тази причина идентификацията и трасирането на даден имот се извършва при наличие на спор и при установяване на обработване без правно основание.

С приемането на Общата селскостопанска политика на Европейския съюз се създаде възможност за земеделските производители да кандидатстват по Схемата за единно плащане на площ и да получат финансово подпомагане за развитието на земеделието и конкурентно способността на земеделските стопани. С това се повиши интереса за ползването на земята от общинския поземлен фонд.

Въпреки това, интересът към наемане на земеделски имоти, собственост на Община Чепеларе не е голям. От години има малък брой наематели, които ползват едни и същи имоти.

С приетите изменения в ЗОЗЗ, общините не могат да извършват продажби на земи по чл. 19 до края на 2020. През 2019 г. се регламентираха и нови условия за отдаване под наем на земеделски имоти. Промените в нормативната уредба, както и възможността земеделските производители да получават европейско финансиране, се създават условия Община Чепеларе да отдава под наем земеделските имоти с дългосрочни договори.

Управлението и разпореждането със земите от общинския поземлен фонд се извършва съгласно Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Закона за общинската собственост чрез отдаване под наем и аренда.

Отдаването на земите от общинския поземлен фонд под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс, при условия и по ред, определен от Общинския съвет. Предвидена е и възможност в определени от закона случаи, отдаването под наем да става и без търг или конкурс. Срокът на договора за наем не може да бъде по дълъг от 10 години.

| **Рискове и слаби страни** | **Плюсове и възможности** |
| --- | --- |
| * неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти; * недостатъчен потенциал за управление и контрол; * недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс; * голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост; * малки приходи от наеми; * законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи; * наличие на изоставени и необработваеми земеделски имоти. | * оптимизиране процеса на управление; * увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти; * търсене на инвестиционен интерес към земеделски земи в общината; * реализиране на проекти върху земеделски земи, в т.ч. и в резултат на публично-частни партньорства; * с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи; * възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, на които е отпаднало предназначението на такива. |
| **Политики и задачи** | |
| * да се ускори процесът на идентификация на общинските земи; * да се предприемат действия за пълна идентификация на собствеността; * да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал; * да се повиши административния капацитет на Община Чепеларе за управление на земеделските земи. | |

1. **Общински горски фонд**

Община Чепеларе е собственик както на гори, възстановени в реални граници, така и на гори, възстановени в режим на идеална съсобственост Възстановените в реални граници гори са в землищата на с. Малево, с. Павелско и с. Зорница.

Част от горите са възстановени в ревири и са в режим на идеална съсобственост. Те се ползват от горовладелски кооперации и дружества по закона за задълженията и договорите, срещу което Община Чепеларе получава приходи от право на ползване.

Община Чепеларе участва в ревири, стопанисвани от следните кооперации и дружества: ДЗЗД „ОРЕХОВСКИ ГОРИ“, ГПК „ГОРА“, ГПК „СВЕТИ ИЛИЯ“, ГПК „ЗОРНИЦА“, ГК „КРИВИЯ БОРУН“, ГПК „ХАДЖИЙЦА“, ДЗЗД „ГОЛИНА БУКОВО“ , ГПК „БОГАТЕВО“, ДЗЗД „АЙДАРИЦА МАНДРИТЕ“ .

Със Заповед № РДГ-СМ-3-100 от 21.06.2017г. е утвърден Горскостопански план на община Чепеларе. В териториалния обхват на ТП на ДГС Хвойна „Николай Хайтов“, изработен през 2016 г. от „Пролес инженеринг“ ООД, гр. София с вх. № РДГ – Смолян – СМ – 3472/02.06.2017 г.

Съгласно чл. 13, ал. 4 от ЗГ с Горскостопанския план се определя допустимият размер на ползването на горски ресурси и насоките за постигане на целите на управлението на горската територия за срок 10 г.

Общият размер на ползването от дървесина (стояща стъблена маса без клони) е 67 710 куб. м или средно годишно – 6770 куб. м.

Процентно ползването се разпределя както следва:

От възобновителни сечи 26715 куб. м. – 39%

От отгледани сечи 27 605 куб. м. - 41%

От санитарни и принудителни сечи 13390 куб. м. - 20 %

ОБЩО: 67 710 куб. м. – 100 %

От Горскостопанския план става ясен запасът на дървесина от отдели, както и количество дървесина, което може да бъде ползвано от общинските гори през периода да действие на плана.

| **Рискове и слаби страни** | **Плюсове и възможности** |
| --- | --- |
| * незадоволителна активност по търсенето, доказването и възстановяването на нови гори; * неоползотворени до край възможности от взаимодействието и съвместното ползване на общински гори с горовладелските кооперации /общинските гори възстановени в ревирите на кооперациите/; * риск от грешни решения за разпореждане; * риск от злоупотреба със собствеността чрез бракониерско изсичане; * риск от щети от болести и природни бедствия; * недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд; * Риск от грешни решения при разпореждане; | * възможност за оптимизиране на взаимоотношенията и взаимодействието с държавните горски стопанства; * възможност за увеличаване на приходите от горския фонд; * увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи; * осигуряване на средства от европейски програми и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд; * възможност за оптимизиране процеса на управление чрез изграждане на стратегия за ползване на общинския горски фонд и увеличаване на приходите; * Задоволяване на населението с дърва за отопление на по- ниски цени; * Безвъзмездно подпомагане с дърва за отопление на социално затруднени жители на общината по критерии определени от Общинския съвет; |
| **Политики и задачи** | |
| * оптимизиране взаимоотношенията и взаимодействието с държавните горски стопанства; * повишаване активността по търсенето, доказването и възстановяването на нови общински гори; * активизиране на дейностите по разпореждане с общински гори; * реализиране на замени с цел ефективно управление и защита на обществения интерес; * ежегодно актуализиране размера на тарифните такси; * да се повиши административния капацитет на Общината за управление на горския фонд; * да се повиши защитата и охраната на общинските горски територии; * да се повиши събираемостта на приходите от общински горски територии; | |

**III.АНАЛИЗ НА НУЖДИТЕ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ**

Основен проблем представлява липсата на подходящи имоти за реализиране на конкретни общински инвестиционни намерения (предимно за изграждане на обекти – публична общинска собственост), за които е възникнала възможност за финансиране на строителството със средства осигурени от европейски програми или други външни на общината източници. За реализирането на такива проекти обикновено се търсят имоти, които да отговарят на следните изисквания:

* да се намират в урбанизираната територия на град Чепеларе;
* собствеността да бъде изцяло общинска;
* площта им да бъде достатъчна за реализиране на инвестиционното намерение;
* отреждането им съгласно действащия подробен устройствен план да отговаря на конкретното инвестиционно намерение или да съществува възможност за достатъчно бързо изменение на действащия подробен устройствен план в случай, че отреждането на имота не отговаря на инвестиционното намерение.
* имотите да не бъдат обременени с ограничени вещни права или законови ограничения, които не позволяват реализирането на инвестиционното намерение.

Съществена част от инвестиционната политика на община Чепеларе е изграждането и реконструкцията на общински улици, пътища и други обекти на техническата инфраструктура. Тъй като тези обекти често засягат и части от имоти – частна собственост, то реализирането им изисква придобиване правото на собственост върху засегнатите площи.

Способите за придобиване на общинска собственост са регламентирани в чл. 34 от Закона за общинската собственост.

Най-често ползваните способи са:

* принудителното отчуждаване на имоти собственост на физически или юридически лица за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин. Отчуждаването се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти – публична общинска собственост, както и за изграждане на други обекти, определени със закон, след предварително и равностойно парично обезщетение.
* Възможността регламентирана в чл. 54 от Закона за държавната собственост –безвъзмездното прехвърляне на собственост върху имоти – частна държавна собственост. Исканията за безвъзмездно прехвърляне се правят чрез областния управител, който дава мотивирано становище. Прехвърлянето се извършва с решение на Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството.
* Придобиване на сгради, постройки, съоръжения или части от тях, чрез извършване на строителство, надстрояване и пристрояване на съществуващи сгради в съответствие със строителната си програма и в рамките на предвидените капиталови разходи в общинския бюджет.

Други способи за придобиване на общинска собственост са: покупко – продажба на имоти или части от тях; замяна на имот; замяна на право на строеж; обезщетение срещу учредено право на строеж или друго ограничено вещно право върху имот – частна общинска собственост; делба; по давност; чрез предоставяне на общината с акт на компетентен държавен орган; дарение; по завещание.

**IV.ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

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

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 годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия е приета с Решение № 34 , взето с Протокол №5 от заседание на Общински съвет – Чепеларе, проведено на 30.01.2020 г.