

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

В ОБЩИНА ЕЛЕНА

ЗА МАНДАТ 2023 – 2027 г.

Февруари 2024 г.

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост е разработена във връзка с чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. Предназначението ѝ е да определи политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината за мандат 2023 - 2027 година.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. НОРМАТИВНА ОСНОВА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Правото на собственост на общината като основна административно-териториална единица, в която се осъществява местното самоуправление, е регламентирано в чл. 140 от Конституцията на Република България:

Чл. 140. Общината има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност.

Законът за общинската собственост (ЗОС) е основният законодателен акт, който урежда въпросите, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, както и възможностите на общината да развива стопанска дейност. Законът е в сила от 01.06.1996 г.

Редица специални закони препращат към ЗОС или директно вменяват права и/или задължения на местната власт. По-важните от тях са:

- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за арендата в земеделието;
- Закон за горите;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговски закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закона за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;

- Закон за публичните финанси;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове и други.

Законът за общинската собственост дава право на общинския съвет като орган на местното самоуправление да уреди със своя наредба въпросите, свързани с придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, както и правомощията на кмета на общината, на кметовете на кметства и на кметските наместници. Наредбата трябва да съответства на разпоредбите на ЗОС и на специалните закони.

В изпълнение на това си задължение, Общински съвет Елена е приел Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. Други нормативни актове на местно ниво, отнасящи се до общинската собственост, са:

- Наредба за управление на горските територии, собственост на община Елена;
- Наредба за стопанисване и управление на земеделските земи от общинския поземлен фонд и земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ;
- Наредба за управление на общинските пътища на територията на община Елена
- Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища;
- Наредба за управление и за учредяване на ограничени вещни права върху спортни обекти – собственост на община Елена;
- Наредба за упражняване правата на собственик на община Елена в капитала на търговските дружества с общинско участие, както и общинските предприятия, като част от структурата на общинска администрация;
- Наредба за реда и условията за поставяне и премахване на преместваеми обекти и на рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи на територията на община Елена, и други.

Застроените имоти - публична общинска собственост, задължително се застраховат, включително срещу природни бедствия и земетресения. Общинският съвет определя с нарочно решение имотите - частна общинска собственост, които подлежат на задължително застраховане. За застраховането на вещите - общинска собственост компетентен орган е кметът на общината, който издава съответната заповед.

Съгласно ЗОС, в структурата на общинската администрация се създават звена за изпълнение на функциите и задачите по управлението на общинската собственост. В Община Елена тези функции се изпълняват от отдел „Общинска собственост“ в дирекция „Устройство на територията и общинска собственост" (УТОС), експертите и специалистите в дейност „Други дейности по селско и горско стопанство, лов и риболов", към която принадлежи и общинската горска структура, както и от експерт „Икономически дейности и услуги" в дирекция „Финанси, бюджет и местни приходи" (ФБМП). Отношение към отчетността при управлението на общинската собственост имат също експертите и специалистите от дирекция „Организационни и стопански дейности" (ОСД).

2. Характеристики на общинската собственост. Видове общинска собственост.

Съгласно чл. 2, ал. 1 от ЗОС, **общинска собственост са**:

- имотите и вещите, определени със закон;
- имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
- имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
- имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
- имотите и вещите, придобити от общината 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.

Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество. Такива имоти и вещи се подчиняват на общите разпоредби на търговското право или съответните специални закони.

Съгласно разпоредбите на ЗОС, общинската собственост, в зависимост от нейното предназначение, може да бъде **публична** и **частна**.

Към **имотите - публична общинска собственост** спадат:

- имоти, предназначени да обслужват дейността на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет;
- имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

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

Частна общинска собственост са всички останали недвижими имоти и движими вещи, собственост на община Елена, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите, имащи характер на публична общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

- общинските сгради, поземлените имоти и урегулираните поземлени имоти;
- общинските жилища и гаражи;
- земите от общинския поземлен фонд;
- горите от общинския горски фонд;
- движимото имущество, собственост на община Елена и нейните бюджетни подразделения.

Освен законово регламентираното разделение на общинската собственост на публична и частна, могат да бъдат направени още редица класификации по различни признаци:

Според предназначението на имотите:

- имоти, които се използват за административни нужди (сградите на общинската администрация, кметствата, сградите на кметските наместници);
- имоти, използвани за предоставяне на публични услуги (образователни, социални, културни, спортни и др.);
- имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, с които могат да се извършват сделки по управление и разпореждане.

Според финансовите резултати от управлението им:

- имоти, представляващи източници на приходи;
- имоти, експлоатацията на които е свързана с извършване на разходи;

Според потенциалните възможности за управлението на имотите:

- общински имоти за разпореждане;
- общински имоти, които общината трябва да запази за своите нужди;

- общински имоти, които общината трябва да ремонтира, реконструира, санира;
- имоти, които общината трябва да придобие от Държавата или от трети лица (когато наличните общински имоти не отговарят на нуждите на общината).

II. СТРУКТУРА, ОБХВАТ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

1. Структура на Стратегията

Структурата на настоящата стратегия следва общоприетия модел за изготвяне на стратегически документ, включващ преглед и анализ на състоянието, определяне на визия, цели и приоритети, както и мерки за тяхното постигане. Стратегията отразява законовите изисквания за управлението на общинската собственост, регламентирани в ЗОС, специалните закони и нормативната уредба на местно ниво.

2. Обхват на Стратегията и връзка с други документи

Времевият обхват на Стратегията е регламентиран в чл. 8, ал. 8 от ЗОС и съвпада с мандата на общинския съвет, т.е. обхваща периода от приемането ѝ до провеждането на следващите местни избори през 2027 година.

Тематичният обхват на Стратегията се отнася до управлението на общинската собственост и стопанската дейност на общината. В същото време обаче тя не може да се разглежда изолирано, а само като част от системата от нормативни, стратегически и планови документи на община Елена. В този смисъл, Стратегията е свързана с План за интегрирано развитие на община Елена за периода 2021 – 2027 година, а след приемане на нов ще се обвърже и с него. Свързана е още с Управленската програма по чл. 44, ал. 5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация. Освен това, Стратегията следва да осигури необходимите ресурси (имоти и вещи) за изпълнението на предвижданията на стратегическите и планови документи в различните области на компетентност на местната власт.

Стратегията е основа за приемането на четирите годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС. Общински съвет Елена следва да приеме такива програми за всяка от финансовите години 2024, 2025, 2026 и 2027 най-късно до приемането на бюджета на общината за съответната година.

По своята същност, Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи актуализации в зависимост от промените в законодателството, икономическата обстановка, потребностите на местната общност, търсенето и предлагането на имоти, инвестиционните намерения на общината и външни инвеститори, и други.

3. Цели и задачи на Стратегията

Общинската собственост като ключов елемент на местното самоуправление по същество се свързва с политиката на общината за целенасочено и устойчиво стратегическо развитие, за формиране на по-добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура. Ефективното управление на общинската собственост създава възможности за идентифициране на състоянието на

различните видове собственост, техния капацитет, подходите за по-добро оползотворяване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която е в излишък по отношение на установените нужди. Разработването на настоящата Стратегия е продиктувано от необходимостта за прецизиране дейността на общинския съвет и администрацията на община Елена по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост. Стратегията следва да определи политиката за развитие на общинската собственост, отчитайки спецификата на общината и потребностите на местната общност.

III. ПРИНЦИПИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

При управлението на общинската собственост следва да бъдат спазвани следните основни принципи:

- ✓ **Законосъобразност** - общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и служителите от общинската администрация при вземане на решения и извършване на съответни действия следва да се придържат към нормите, установени от Закона и подзаконовите нормативни актове.
- ✓ **Целесъобразност** - при упражняване на правомощията си, Общински съвет Елена, кметът на общината, кметовете на кметства и служителите от общинската администрация следва да вземат решения, насочени към повишаване на ефективността и ефикасността при придобиването, управлението и разпореждането с общинските имоти, при спазване на закона и установените в тази Стратегия и другите стратегически и планови документи на община Елена цели, принципи и приоритети.
- ✓ **Приоритетност на обществения интерес** - при упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, Общински съвет Елена и общинската администрация следва приоритетно да следят за защитата на обществения интерес. Имотите общинска собственост трябва да се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.
- ✓ **Икономическа ефективност** - в случаите, когато разходите по собствеността, изразяващи се в необходимите средства за поддръжка, застраховка, данъци и др., започнат да надвишават нарастването на нейната ликвидна и косвена стойност във времето, необходимо е да се преосмисли потребността от самоцелното ѝ притежание.
- ✓ **Състезателност** - управлението и разпореждането с общински имоти на община Елена да се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, като изключенията от това правило са указани в специалните закони или определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общински съвет Елена.

- ✓ **Публичност** - при придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, органите на община Елена осигуряват информираност, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.
- ✓ **Плановост** - управлението на общинските имоти в община Елена да се извършва въз основа на мандатната Стратегия за управление на общинската собственост и годишните програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от Общински съвет Елена по предложение на кмета на общината.
- ✓ **Отчетност** - отговорните служители в община Елена да са в състояние непрекъснато да предоставят на общинския съвет, общинското ръководство и всички заинтересовани лица данни за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез поддържането на актуални публични регистри.

IV. АНАЛИЗ НА СОБСТВЕНОСТТА НА ОБЩИНА ЕЛЕНА

Съгласно ЗОС, общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост (АОС). Актът е официален документ, който се съставя от експерти в дирекция „Устройство на територията и общинска собственост" (УТОС). Актът за общинска собственост няма правопораждащо действие, т.е. той **констатира и удостоверява**, но **не дава** автоматично правото на собственост.

Съгласно Регистрите за общинската собственост – публична и частна, към 31.12.2023 г. в община Елена са съставени общо 1 862 акта за общинска собственост, от които 1 488 за частна и 374 – за публична общинска собственост. Имотите, за които са съставени актове, са различни – административни сгради, училища, детски градини и ясли, социални заведения, здравни служби, пенсионерски клубове читалища, музеи, сгради - паметници на културата, стадиони, спортни и детски площадки, басейни, паркове, площади, пазари, гробищни паркове, жилищни имоти, язовири, ретранслатори и др. Продължава процесът на актуване на незастроени и застроени поземлени имоти, земеделски земи от общинския поземлен фонд и горски територии от общинския горски фонд, станали общинска собственост по силата на закона.

От влизането в сила на Кадастралната карта и кадастралните регистри през 2018 г. за гр. Елена, а за землището на града и за землищата на съставните села от 2017 г. продължава преактуването на имоти общинска собственост. Със Заповед № РД-16-38/21.09.2021 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК), обявена в Държавен вестник, бр. 84/08.10.2021 г. е открито производство по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри за урбанизираните територии в землищата на с. Беброво, с. Блъсковци, с. Бойковци, с. Буйновци, с. Дебели рът, с. Дрента, с. Илаков рът, с. Каменари, с. Константин, с. Костел, с. Майско, с. Марян, с. Мийковци, с. Палици, с. Руховци, с. Средни колиби, с. Тодювци, с. Чакали, с. Шилковци и с. Яковци, община Елена, област Велико Търново. Към момента процедурата не е приключила.

Броят на актовете за общинска собственост сам по себе си не дава пълна картина на размера на собствеността, тъй като, съгласно ЗОС, за временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за собственост. Тези съоръжения се регистрират счетоводно като собственост на общината.

По-долу е направен преглед на видовете общинска собственост по тяхното функционално предназначение.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ В УРБАНИЗИРАНИ ТЕРИТОРИИ

Повечето от незастроените урегулирани поземлени имоти (УПИ) на територията на общината са отредени за ниско жилищно застрояване, съобразено с архитектурния облик на града и съставните населени места. Търсене на незастроени УПИ, подходящи за жилищно застрояване има основно в гр. Елена и с. Майско, в населените места в района на яз. „Йовковци" и в южните части на общината. В отговор на това търсене община Елена не е в състояние да предложи достатъчно подходящи имоти - общинска собственост. Общината не разполага също така с незастроени имоти с достатъчна площ, предназначени за реализиране на сериозни инвестиционни инициативи.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

2.1. Административни сгради

Като цяло потребностите на местната администрация от сгради за административни нужди са задоволени. Известен недостиг на помещения има в сградата на общинската администрация. Голяма част от кметствата и кметските наместничества по селата се помещават в самостоятелни сгради, но има и такива, които са в режим на съсобственост. Като цяло сградите са в недобро експлоатационно състояние, най-вече тези в съсобственост.

С решение на Общински съвет Елена в помещения в сгради - общинска собственост са настанени местни структури на държавни институции: Общинска служба по земеделие, Регионална здравноосигурителна каса, Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Пробационна служба към Министерство на правосъдието. Съгласно разпоредбите на ЗОС, държавните институции не заплащат наем за помещенията, които ползват.

След последните промени в Закона за политическите партии и Закона за общинската собственост на парламентарно представени политически партии и коалиции (ПП ГЕРБ, ПП „Българска социалистическа партия“, ПП „Има такъв народ“, ПП „Продължаваме промяната“ и ПП „Възраждане“,) са предоставени безвъзмездно помещения - общинска собственост. Към момента община Елена не разполага с други свободни помещения, които да бъдат предоставени за нуждите на парламентарно представени политически партии и коалиции.

Възможности за решаване на проблема с недостига на административни помещения има. Основно ремонтиран беше общинския имот на ул. „Стоян Михайловски" № 13, където се

помещава счетоводството на функция „Образование“ и редакцията на вестник „Еленска трибуна“.

През 2024 г. предстои извършване на Енергийната реконструкция на сградата на общинска администрация, включваща външно саниране, полагане на цветна силикатна мазилка, изграждане на нова отоплителна инсталация, ремонт и топлинна изолация на покрива и подовите плочи на отопляемите помещения.

2.2. Нежилищни имоти, отдадени под наем

В резултат на проведени процедури за отдаване под наем на нежилищни имоти - общинска собственост, към момента има сключени 21 броя договори за наем. Два от тях са за помещения в общински имот на ул. „Стоян Михайловски“ № 21; един – за помещение в общински имот на ул. „Иларион Макариополски“ № 5; три – за помещения в общински имот на ул. „Иларион Макариополски“ № 32; един – за павилион в двора на СУ „Иван Николов Момчилов“; един – за помещение „Дърводелски цех“ на ул. „Трети март“ № 5, един – за помещение на ул. „Стоян Михайловски“ № 69, шест – за ретранслатори с БТК ЕАД, А 1 Тауърс България, „Резонас“ ЕООД; един – за банкомат, три за здравни кабинети и др.

Като цяло, при провеждането на процедури за отдаване под наем на общински нежилищни имоти не се наблюдава съществен интерес и почти отсъства конкуренция. Имотите се отдават под наем на цени, близки до началните. В част от наетите помещения наемателите извършват ремонтни дейности, но като цяло избягват да извършват трайни подобрения в наетите помещения и последните се амортизират за срока на наемните договори. Поради това е целесъобразно, при евентуален проявен интерес за закупуване на отдадените под наем имоти, същият да бъде взет предвид и обсъден от Постоянната комисия по общинска собственост при Общински съвет Елена.

2.3. Неизползван сграден фонд

Община Елена е собственик на значителен по обем сграден фонд, неизползван по предназначение. Такива са сградите на закрити училища, детски градини, общежития, здравни служби, селски магазини, фурни, бани и др. Като цяло, тези сгради са в лошо експлоатационно състояние, особено онези, които не се използват отдавна. Някои от тях са в режим на съсобственост, което създава определени затруднения, свързани с поддръжката и управлението им. В последните години по инициатива от страна на РПК – Елена, с която Общината е в режим на съсобственост на сгради (предимно търговски обекти) в селата, при възможност съсобствеността е прекратена, чрез продажба дела на община Елена.

В същото време, общината не разполага със сграден фонд, подходящ за реализиране на мащабни инвестиционни проекти. Тези обстоятелства в съвкупност предопределят политиката на общината по отношение на неизползваните нежилищни имоти, а именно – при проявен интерес, същите да бъдат обявявани за продажба. По този начин от една страна ще се отговори на инвестиционните намерения, а от друга ще намалеят необходимите разходи от страна на общината за поддържане на сградния фонд.

3. НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ (СГРАДИ) С ОБЩЕСТВЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

Потребностите на бюджетните подразделения (училища, детски градини, социални заведения, културни институции и др.) от сграден фонд като цяло са задоволени. Две от училищата (СУ „Иван Н. Момчилов" и НУ „Иларион Макариополски" в гр. Елена) ползват обща сграда, което създава определени неудобства. Училищните сгради са монолитни, строени са в периода от 1964 г. до 1996 г., без да е извършван основен ремонт по тях. През изминалия мандат по проект на Общината „Реконструкция на сградите на СУ „Иван Момчилов“ с внедряване на мерки за енергийна ефективност се извърши ремонт на сградата. Това беше един от най – важните проекти от инвестиционната програма на общината за 2018 г. По Програмата за развитие на селските райони 2014-2020 г. Енергийната реконструкция включи външно саниране с цветна силикатна мазилка, топлинна изолация на покрива и подовите плочи на отопляемите помещения. Изцяло бе подменена дървената и металната дограма с PVC дограма. Дейностите по проекта включваха ремонт и нова отоплителна инсталация с подменени котли на дървесен чип и пелети, обособяване на складове за гориво и за отвеждане на изгоряла маса. Осветлението в училището също е подменено.

През 2022 г. приключи разширението на ОбУ „Отец Паисий“ с. Майско, което включи изграждане на нов физкултурен салон, ти класни стаи, съблекални, санитарни възли. Беше изградена нова отоплителна инсталация на новата и съществуващата сгради. Енергийната реконструкция на съществуващата сграда включи външно саниране, полагане на цветна силикатна мазилка, топлинна изолация на покрива и подовите плочи на отопляемите помещения.

През 2023 г. приключи ремонт на детската ясла в гр. Елена. Енергийната реконструкция на сградата включи външно саниране, полагане на цветна силикатна мазилка и топлинна изолация на покрива.

Възстановено в автентичен вид е емблематичното за гр. Елена старо училище, което е първоначално построено през 1874 г. Изгаря през 1877 г., по време на Освободителната война. Построено отново през 1880 г. по инициатива на будните еленчани и функционира като училище до 1988 г., когато втори пожар изпепелява сградата и от нея остават само каменните основи. Възстановяването и превръщането на училището в художествена галерия започва през 2019 г. и завърши през 2021 г. в рамките на изпълнявания от община Елена проект „Култура във вечността“, финансиран по Програма за трансгранично сътрудничество „Interreg V-A Румъния-България“ 2014-2020 г. С договор за безвъзмездно право на управление от края на 2021 г. сградата е предоставена на Музей на Възраждането „Иларион Макариополски“ – гр. Елена. Потребност от сграден фонд има в Музея на Възраждането – за архивни помещения и хранилища за музейните експонати.

По проект, финансиран от Програмата за развитие на селските райони, сградата на бившата поликлиника бе преустроена в общностен (младежки) център. Това даде възможност различните бюджетни звена (Общински детски комплекс и Школа по изкуствата) да бъдат преместени в ремонтираната сграда. Извършен беше и ремонт на помещение в сградата на бившия Синдикален дом, в която развива дейността си

Общинския туристически информационен център и детската Библиотека. По този начин се освободиха помещения в Обредния дом („Бакаловата къща"), за ползването на които трябва да се вземе съответното управленско решение. Сградата на бившия БЧК („Калевата къща"), която отново е общинска собственост след доброволната ликвидация на „Общински имоти Елена" ЕООД през 2014 г. също е основно ремонтирана.

В края на 2022 г. с договор за покупко-продажба, Община Елена придоби от синдика на затворената общинска болница „Д-р Димитър Моллов – Елена“ сградния фонд. Това стана със средства, заложени в общинския бюджет.

Условно към този раздел могат да бъдат разгледани и сградите на бившите здравни служби, както и тази на бившата болница в с. Константин. Три от тях (в селата Беброво, Константин и Майско) са отдадени под наем за нуждите на лекарската практика, обслужваща съответните села. Незаети здравни служби има в селата Костел, Руховци и Буйновци. Сградата в с. Буйновци и тази на бившата болница в с. Константин са в много лошо експлоатационно състояние. От години тези две сгради се включват в програмите за управление и разпореждане с общинско имущество, но до момента без резултат.

На клубовете на пенсионера в гр. Елена и с. Константин са предоставени сгради, актувани със същото предназначение. Клубовете в другите населени места, в които има такива, ползват помещения в сградите на кметствата или кметските наместничества.

В община Елена са регистрирани 19 бр. читалища. На всички тях (с изключение на НЧ „Напредък - Елена - 1863" – гр. Елена, което е собственик на сградата, в която се помещава) в съответствие със Закона за народните читалища са предоставени сгради – публична и частна общинска собственост. Освен тези сгради, на територията на общината има актувани читалищни сгради в с. Ганев дол, с. Глоговец, с. Попска, с. Попрусевци, с. Чавдарци, ул. „Долни Чукани" и ул. „Пърчевци". Тенденцията през годините показа, че в тези населени места няма перспектива да бъдат регистрирани читалищни настоятелства, поради това трябва да бъде търсено друго предназначение и най – вече инвестиционни намерения от местни и външни инвеститори.

4. Обекти на градоустройството и техническата инфраструктура

В тази категория попадат разнообразни обекти, които по силата на закона са предимно публична общинска собственост – улици, паркинги, площади; паркове, зелени площи, детски и спортни площадки; стадиони, басейни, друга спортна и туристическа база; общински пътища; водопроводи, канализации и пречиствателни станции; улично осветление; гробищни паркове и паметници; пазари и други. Обществеността е изключително чувствителна към състоянието и недостига на публична инфраструктура; същата е обект както на инвестиционната, така и на градоустройствената политика на общината. В контекста на настоящата стратегия ще разгледаме основно въпроса с необходимостта от придобиване на собственост от страна на общината за изграждане на обектите на публичната инфраструктура с оглед потребностите и очакванията на местната общност, както и необходимите промени в нормативната база на местно ниво, които да осигурят по-доброто управление на общинската собственост.

4.1. Улици, паркинги и площади – състоянието на уличната мрежа в цялата община се подобрява. Програмата за развитие на селските райони 2014 - 2020 г. допуска финансиране на основен ремонт на улици, но само когато ВиК мрежата е изградена или когато не се предвижда изграждане на такава през следващите 7 години. За това през последните години беше положен нов асфалт на голяма част от улиците в самия град. През миналия мандат бяха ремонтирани редица улици на територията на община Елена, както по селата (Чакали, Марян, Вързилковци, Беброво, Руховци, Шилковци, Мийковци, Бадевци, Константин и др.), така и в града (ул. „Кършовска“, „Велчова завера“, „Освобождение“, „Пролет“, „Калето“, „Казаци“, „Шейтани“, „Недешковци“, „Иван Момчилов“, „Новачкини“ и др.).

През 2024 г. се предвижда да бъде извършена реконструкция на водопроводна мрежа на ул. „Иван Момчилов“, както и цялостно преасфалтиране с подмяна на бордюри и тротоарна настилка, а също и подземните комуникации. Ще се извърши проектиране (инженеринг) на пл. „Иларион Макариополски“ в гр. Елена.

Остана проблема с недостига на места за паркиране в централната градска част, особено през летния сезон и през празничните и почивни дни, когато туристопотока в града е значителен. Липсата на незастроени терени в тази част на града, обаче, затруднява решаването на този проблем. Възможните решения могат да се търсят в няколко посоки:

- изграждане на подземни паркинги или покриване на реката в централната градска част – твърде скъпо решение;
- организация на движението, даваща възможност за повече на брой паркоместа – практически трудно решение с оглед тесните улици и липсата на достатъчно транспортни връзки в посока „север - юг“;
- въвеждане на платено паркиране – решение, свързано със създаване на допълнителна организация, което при това е твърде вероятно да срещне обществено неодобрение;
- изграждане на буферен паркинг.

В правомощията на Комисията по безопасност и организация на движението и Постоянната комисия по устройство на територията към Общински съвет Елена е да предложат съответното решение на проблема.

4.2. Паркове, зелени площи и детски площадки – общото състояние на парковете и зелените площи на територията на общината е сравнително добро. Ежегодно в общинския бюджет се залагат средства за озеленяване. Необходимо е да се обърне повече внимание на поддръжката на зелените площи в съставните населени места на общината. Не е решен изцяло проблема със състоянието на парк „Калето“ в гр. Елена – алеи, подходи, осветление, растителност. Започна подобряването на състоянието, но би могло да се помисли за допълнителни атракции, които да са елемент на бъдещ проект, който да включва и изграждането на атракционни съоръжения в парка.

Също по проект, финансиран от Програмата за развитие на селските райони 2007 - 2013 бяха изградени девет детски площадки (осем от тях в гр. Елена и една – в с. Беброво).

Освен тях, по Инвестиционната програма на община Елена бе изградена и детска площадка в централната част на града. Същите са актувани като публична общинска собственост и задължително се застраховат ежегодно.

От края на 2018 г. са въведени в експлоатация детски площадки и в селата Майско и Каменари. Съгласно действащото законодателство, всички площадки за игра (тук спадат както детските, така и спортните) отговарят на строги изисквания за безопасност. Съоръженията се поддържат в добро експлоатационно състояние.

По кампания „За чиста околна среда“ на тема „Обичам природата и аз участвам“, финансирана от Предприятие за управление на дейностите по опазване на околната среда, Община Елена ежегодно кандидатства за финансиране до 15 000 лв. на проект, като през 2023 г. такива бяха одобрени и реализирани в селата Илаков рът и Каменари, а също и „Дендрариума“ намиращ се в парк „Калето“ в гр. Елена.

4.3. Спортна и туристическа база – община Елена е собственик на спортна и туристическа база, включваща:

- спортен комплекс в гр. Елена, включващ футболно игрище, лекоатлетическа писта, трибуни със съблекални, комбинирано игрище, съблекални, помощно игрище, тенис-корт, зала по борба, басейн с игрище за плажен волейбол и тенис-корт);
- футболно игрище в близост до СУ „Иван Николов Момчилов“;
- площадка за фитнес на открито в парк „Калето“;
- стадион със съблекални, комбинирано игрище и трибуни, и второ футболно игрище в с. Константин;
- стадион със съблекални, комбинирано игрище и трибуни в с. Майско;
- хижа „Буковец“, разположена в местността „Предела“;
- хижа „Чумерна“, разположена в близост до едноименния връх.

Част от спортния комплекс в гр. Елена (басейн с игрище за плажен волейбол и тенис-корт) са отдадени на концесия за период от 20 години (от 2003 до 2023 г.), като концесионерът изпълнява редовно своите задължения. През 2023 г. по решение на Общински съвет Елена концесионният договор е продължен до юли месец 2029 г.

В изпълнение на изискванията на чл. 103, ал. 1 от Закона за физическото възпитание и спорта се предоставя възможност за безвъзмездно отдаване за определено време на спортни обекти. Спортните клубове, които отговарят на законовите изисквания, и се възползват от предоставената законова възможност, ще развият дейността си посредством освобождаване на финансови средства и пренасочването им към тренировъчния процес и материалната обезпеченост на клуба и тренiращите в него. Към момента отдадена за безвъзмездно ползване по този ред е залата по борба за нуждите на Клуб по борба „Дан Колов“ гр. Елена.

Ежегодно община Елена залага в бюджета си средства за издръжка на високопланинската туристическа база за Хижите „Буковец“ и „Чумерна“.

В парк „Калето“ функционира площадка за фитнес на открито. Същата беше изградена по инициатива на младежи от гр. Елена, а финансирането по Инвестиционната програма на общината. През 2021 г. отново по инициатива на младежи от гр. Елена бе изградена площадка за скейтборд, с финансиране отново по инвестиционната програма. Към момента се изготвя проект за благоустрояване на парк „Калето“ – осветление, алеи, пейки, кошчета, беседки и др.

Има искания за изграждане на площадки за фитнес на открито и на други места в града, както и в селата Майско и Константин. Друга потребност, изразена от местната общност, е за изграждане на комбинирани игрища, включващи и съоръжения за фитнес в кв. „Север“ в гр. Елена, в селата Беброво и Каменари, където има млади хора. Както беше споменато, съоръженията следва да отговарят на изискванията за безопасност и достъп на хора с увреждания, регламентирани в нормативната база.

Всички спортни обекти, са публична общинска собственост и подлежат на задължително застраховане. Поддържането на спортната база в добро състояние и регламентирането на тяхното ползване са въпроси, които стоят за непосредствено решаване от местната власт. В много общини дейностите по експлоатацията на спортната база са поверени на общински предприятия, които работят успешно. В правомощията на Общински съвет Елена е да прецени дали е уместно създаването на такова общинско предприятие в община Елена, както и да приеме правилник за дейността му.

Един от големи проекти, отнасящи се до спортната инфраструктура, е изграденият през 70-те години на миналия век мотополигон, обновен и реконструиран през 2008 - 2009 г. всъщност никога не е бил въвеждан в експлоатация според строителните норми, част от него попада върху възстановени земеделски земи - частна собственост и поради това беше обявен за обект на незаконното строителство. Еленската общественост нееднократно е заявявала потребност от съществуването на мотополигона, а освен това същият може да допринесе за увеличаване на популярността на региона и туристопотока. За целта през 2017 г. – 2018 г., голяма част от собственици/съсобственици на имоти, които попадат там бяха издирени и им бяха заплатени притежаваните от тях имоти или части, след вземане на Решение от ОбС - Елена. За тези, които не бяха открити или не пожелаха да продадат имотите си се предвижда отчуждителна процедура съгласно нормите предвидени в Закона за общинската собственост, след провеждане на съответната устройствена процедура.

Вторият проект се отнася до изграждането на ски-писта. Съществуващата такава в близост до х. „Чумерна“ е разположена на територията на община Твърдица, а съоръженията са собственост на тамошното туристическо дружество. През последните години има редица проблеми, свързани с експлоатацията на пистата и съоръженията, поради което любителите на ски-спорта от гр. Елена не могат да се възползват от тях. Възможността за изграждане на ски-писта в района на х. Чумерна, на северния склон, разположен на територията на община Елена, е свързан с тежки процедури, засягащи държавен горски фонд, както и с осигуряването на инвестиции, които не са по силите на бюджета на община Елена. От друга страна обаче, реализацията на подобен проект би допринесла за развитието на общината като ски-център от регионално и дори национално значение.

През последните години много спортуващи млади хора поставят въпроса за изграждане на спортна зала в гр. Елена, позволяваща занимания със спорт (волейбол, баскетбол, мини-футбол) през зимните месеци и при неподходящи метеорологични условия. За изграждането е необходимо отреждане на терен, проектиране и осигуряване на финансов ресурс.

4.4. Общински пътища – дължината на общинската пътна мрежа в община Елена е 230.39 км. Тези данни се базират на списъка на общинските пътища в Република България, приет с Решение № 236 от 13 април 2007 г. на Министерския съвет, изменен и допълнен с последващи решения. Част от реално съществуващите общински пътища в община Елена по една или друга причина са извън този списък. Това е пречка за общината да кандидатства за основен ремонт на тези пътища по програми. Поради това е необходимо да се отправи предложение до Министерски съвет за вземане на съответно решение за допълване на списъка на общинските пътища в Република България с липсващите пътища на територията на община Елена.

За поддържането на общинските пътища общината получава трансфер от Републиканския бюджет, предназначен за подготовка и експлоатация в зимни условия. До скоро част от целевата субсидия за капиталови разходи общината получаваше средства за основен ремонт на пътищата от общинската пътна мрежа. След това такива целеви средства не са определени в ЗДБРБ, като същите са причислени към общия размер на субсидията за капиталови разходи. Това дава повече свобода на общинския съвет при определянето на приоритетните обекти за финансиране в Инвестиционната програма, но създава и определени рискове поради възможността да не бъдат заделени достатъчно средства за основен ремонт на общинската пътна мрежа. С промени в нормативната база от 2023 година може да се извършва трансфер за неотложни текущи ремонти на общински пътища, улици и сгради.

През последните години община Елена е извършила основен ремонт на много пътни участъци на своята територия (Елена – Беброво – Руховци – Чакали – Марян – Тумбевци-Константин – Шилковци – Мийковци – Бадевци – Буйновци – Средни колиби – Майско - и др.). Въпреки извършените ремонти обаче, поради спецификата на терена, пътищата от общинската пътна мрежа остават с недостатъчни габарити и товароносимост. Това създава проблеми както с безопасността на движението по тях, така и с деформациите, предизвиквани от движението на тежкотоварни машини, свързано с извършващото се строителство и особено с извоза на дървесина.

През настоящата година е планирано да се извърши укрепване на път VTR 1079 /Елена – Лазарци – Мийковци/, в района между ул. „Майтанеци“ и с Велковци - ремонт на свлачище.

4.5. Водопроводи, канализации и пречиствателни станции – Законът за водите предвижда създаването на Асоциации по ВиК, в които участват държавата и общините. На територията на област Велико Търново е създадена такава асоциация, в която община Елена членува. В ход е предаването на активите от страна на ВиК дружествата и общините към Асоциацията, след което ще бъде избран един воден оператор

(първоначално това ще бъде действащия ВиК оператор), който ще получи концесия за осъществяване на дейностите по експлоатация на ВиК мрежата на територията на цялата област. Всички въпроси, свързани с бъдещото изграждане на водопроводи, канализации и пречиствателните станции за отпадни води следва да бъдат решавани съвместно с Асоциацията по ВиК, респ. ВиК оператора, тъй като през този програмен период същите ще бъдат бенефициенти по Програмата за развитие на селските райони и Оперативна програма „Околна среда“. Приоритетно ще бъдат финансирани инвестиции, за които има висока степен на проектна готовност.

Отчитайки горното и предвид финансовия ресурс, с който разполага, усилията на община Елена в тази област следва да бъдат насочени в няколко посоки:

- подобряване техническото състояние и въвеждане в експлоатация на съществуващи общински водоснабдявания с оглед бъдещото им предаване за управление на Асоциацията по ВиК;
- осигуряване на проектна готовност за изграждане на водоснабдявания и канализации в населени места, които изпитват недостиг на питейна вода, включително извършване на отчуждавания;
- отреждане на терени за изграждане на пречиствателни станции за отпадни води за населените места в общината, включително извършване на отчуждавания.

През 2023 г. започна процедура по изграждане на допълнително водоснабдяване на с. Майско, обект от първостепенно общинско значение.

4.6. Язовири – съставени са актове за публична общинска собственост на 8 бр. язовири. След проведени търгове за избор на оператори за възлагане стопанисването, поддръжката и експлоатацията на язовири, към края на 2023 г. има сключени договори за временно и възмездно ползване за срок от десет години на пет язовира: яз. „Опитно поле“ в землището на гр. Елена, яз. „Беброво“, яз. „Константин“ и яз. „Палици“ в едноименните землища и яз. „Червенковци“ в землището на с. Блъсковци.

За всички язовири са изготвени технически паспорти. Разработват се аварийни планове и се изпълняват съответни мероприятия за осигуряване на безопасната им експлоатация, което е и задължение на наемателите.

През 2018 г. беше дадена възможност на общините да прехвърлят безвъзмездно собствеността на всички или на част от язовирите общинска собственост на Държавата.

С решение на Общински съвет Елена беше внесено мотивирано искане за безвъзмездно прехвърляне на Държавата на правото на собственост върху язовири, които към момента на вземането бяха собственост на община Елена: язовирите „Батаклика“ и „Крумчевци“, земище с. Константин и язовир „Руховци, землище, с. Руховци. Процедурата по безвъзмездното им предоставяне в собственост на Държавата приключи през 2021 г. Към края на 2023 г. Община Елена е собственик на 5 бр. язовири, а предадените на Държавата 3 бр. са отписани от актовите книги за общинска собственост.

4.7. Гробищни паркове – състоянието на гробищните паркове в общината е далеч от това в европейските държави. Освен това, капацитетът им на места е на изчерпване. Към момента е необходимо да се проведат процедури, осигуряващи разширяването на съществуващия гробищните паркове в гр. Елена, с. Палици, с. Беброво и мюсюлманското гробище в с. Константин.

В община Елена не е приета Наредба за устройството на гробищните паркове. Разработването и приемането на такава би регламентирало редица въпроси, свързани с благоустрояването и поддържането на гробищните паркове, както и с извършването на погребения в тях.

Дома за тъжни ритуали в гр. Елена, който до скоро беше частично изграден и имаше определени конструктивни проблеми, вече е завършен и функционира. За сградата е съставен и акт за общинска собственост.

Друг отворен проблем на Общината беше със закритото сметище, намиращо се в близост до гробищния парк на гр. Елена. Към момента изтича последната година от биологичната рекултивация на същото.

4.8. Паметници

На територията на община Елена има много на брой паметници, напомнящи за исторически събития и личности. Поддържането на същите е отговорност както на държавата в лицето на действащите комисии за войнишките паметници към областните управители, така и на общината. Особено сериозен е въпроса с поддържането на монументалния комплекс в гр. Елена, пл. „Христо Ботев“, който се руши поради влага.

През 2022 г. и началото на 2023 г. бяха обновени централния градски площад и съществуващата алейна мрежа до парк „Калето“ в гр. Елена.

Освен необходимостта от поддържане на паметниците, необходимо е същите да бъдат устроени. Понастоящем в картата на възстановената собственост (КВС) има непълноти и явни фактически грешки. Паметникът на загиналите руски войници в местността „Русинка“ (северно от гр. Елена) реално попада в частен имот. Необходимо е заснемането и отразяването му, след което да се извърши съответната промяна в КВС. Паметникът в местността „Пухлека“ (западно от гр. Елена) се намира в имот, държавна собственост. Паметникът в местността „Марянска дъбрава“ попада в държавен горски фонд. Необходимо е извършването на определени устройствени и горскостопански мероприятия, за да бъде осигурен достъп до паметника.

Еленската общественост нееднократно е поставяла въпроса за издигане паметник на Патриарха на борбата за независима българска църква, Иларион Макариополски. Идеята следва да бъде експертно разгледана, набелязани варианти за местоположение на паметника, след което да бъде подложена на широко обществено обсъждане и разглеждане от Общински съвет Елена. В зависимост от взетото решение, възможно е да се наложат процедури за придобиване на собственост от община Елена.

През последните години се заговори за паметник на бележитият Еленченин и българин Теодор Теодоров – министър председател на България от 28.11.1918 г. до 06.10.1919 г. И тук остава въпроса за мястото, на което да бъде поставен паметника, средствата, за който се осигуряват от неговата внучка.

Изграждане на военен паметник с имената на загиналите Еленчани за освобождението и националното обединение на България (1878-1945).

4.9. Пазари

На територията на общината има един действащ пазар – този в гр. Елена. Същият до скоро беше разположен в централната градска част, но транспортният достъп до него беше затруднен. От няколко години той е разположен, в близост до стадиона на града, където има повече пространството както за търгуващите, така и за пазаруващите. Транспортния достъп е добре организиран.

5. Жилищни имоти

Според чл. 42 от ЗОС, по своето предназначение общинските жилища се разделят на четири категории:

- за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
- за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
- ведомствени;
- резервни.

Предназначението на общинските жилища се определя с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината и може да се променя съобразно потребностите в общината.

Дейността по управление на жилищния фонд е регламентирана в Глава пета от ЗОС и Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища, приета от Общински съвет Елена.

Община Елена разполага с 57 жилища, от които 43 апартамента и 2 къщи на територията на град Елена, 2 бр. жилища в с. Илаков рът, двуетажна жилищна сграда (общежитие) в с. Тодювци, едно жилище в здравна служба - с. Каменари и две в с. Бойковци. Съгласно нормативната уредба, Общината разполага с „ведомствен“ и „резервен“ апартамент.

Наличният жилищен фонд не е достатъчен, за да бъдат удовлетворени потребностите на нуждаещите се от настаняване граждани. В общински жилища са настанени 55 наематели - 44 от тях са в апартаменти (в това число и ведомственото жилище), а останалите 12 са настанени в къщи. За 2023 година броят на картотекираните чакащи нуждаещи се от жилища лица и семейства в общината е 15 (четиринадесет в гр. Елена и един в с. Бойковци). В последните години, тенденцията е заявления за картотекиране за настаняване в гр. Елена да подават млади семейства с деца, които по настоящ и постоянен адрес са в съставните населени места.

Като цяло, наличният жилищен фонд е морално остарял и амортизиран. Къщите са строени през миналия век. Общината разполага с една двуетажна жилищна сграда (бившия оборотен блок), изцяло нейна собственост. Останалите апартаменти - общинска собственост са разположени в сгради, съсобствени между общината и физически лица, което създава трудности при тяхното управление и поддръжка. През последните години общината не е инициирала придобиването на общински жилища, нито е построила такива, главно поради финансови причини. Общината придобива имоти – частна общинска собственост, за които все още съществуват стари актове за държавна собственост, и които по закон следва да са общинска собственост и могат да се реализират. Застроени имоти обаче се идентифицират изключително рядко. Общината би могла да придобие жилищни сгради, чрез отстъпване на право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор след провеждане на публично оповестени конкурси, срещу задължение за безвъзмездно предоставяне на жилище/а.

Недостигът на общински жилища налага изработване и прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване, както и максимален срок за пребиваване в общинските жилища. Нужна е постоянна актуализация и контрол на имотното и семейно положение на подалите молби и на тези, които вече са настанени. При настаняване в общински жилища трябва де се спазва принципа за настаняване на семейства, а не на домакинства. Целесъобразно е определяне на достатъчно дълъг срок (а не пожизнено) за настаняване в общински жилища, както и индексиране на наемната цена след определен период от време (например 3 или 5 години след първоначалното настаняване). Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми не са достатъчни за поддръжката на жилищния фонд. От 2019 г. наемната цена е в размер на 1.00 лв. на квадратен метър и от тогава не е променяна. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка с оглед амортизацията на сградите и повишаването на цените на строителните материали.

Семействата и лицата, настанени под наем, в по-голямата си част са с ниски и непостоянни доходи и нямат възможност да влагат средства в поддръжката на жилищата. Общината трудно заделя средства за основен ремонт на жилищния фонд. Поради това една добра възможност е на наемателите, които желаят да направят трайни подобрения по жилищните имоти, в които са настанени, да се позволява извършването на такива за тяхна сметка срещу дължимия наем, задължително след одобрение от общината както по отношение на вида на подобренията, така и на тяхната стойност.

Тъй като общинският жилищен фонд е недостатъчен, за да бъдат удовлетворени всички молби на нуждаещи се от жилище лица и семейства, смятам за целесъобразно и занапред община Елена да се придържа към политиката от последните години, а именно **да не продава жилища от общинския жилищен фонд**.

6. Общински поземлен фонд

Според начина на трайно ползване, земите от общинския поземлен фонд са публична общинска собственост (мери и пасища) или частна общинска собственост (ниви, изоставени ниви, трайни насаждения, лозя, ливади, храсти, гори в земеделски земи и др.)

Общинският поземлен фонд (ОПФ) на община Елена е формиран от земеделските земи, предадени в собственост на община Елена с протоколно решение № 8 / 17.12.2008 г., одобрено със Заповед № РД-14-150 / 20.12.2008 г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие" на област Велико Търново. Общият размер на ОПФ, по данни на Общинска служба по земеделие - гр. Елена е 61 995 дка, от които 45 261 дка представляват частна общинска собственост, а 16 734 дка са публична общинска собственост.

Тук, както и по-надолу, следва да се отбележи, че при извършената през периода 2011 - 2014 г. инвентаризация на горските територии в община Елена е установено, че 24 641 дка земеделски земи са придобили характеристиките на гори по смисъла на чл. 2 от Закона за горите. Този факт предстои да бъде отразен в картите на възстановената собственост за съответните землища на територията на община Елена.

Освен земите от ОПФ, община Елена управлява и земите по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), които не са предадени в собственост на община Елена. Това са 2 695 дка, основно земи, граничещи със строителните граници на населените места (т. нар. „полигони"). Голяма част от тях реално представляват части от дворове, чиито собственици владеят от години и не са заявили за възстановяване по реда на закона поради неинформираност. Справедливо е такива случаи да бъдат уреждани в полза на собствениците, въпреки че законодателството не предвижда специален ред за това.

Земите от общинския поземлен фонд - частна общинска собственост до 2015 г. се подчиняваха на общите разпоредби и можеха да бъдат продавани по реда, определен в ЗОС и приетата от Общински съвет Елена Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ). С промяна в нормативната база в частност Закона за собствеността и ползването на земеделски земи, беше наложен мораториум върху тези земи и понастоящем не се извършват разпоредителни действия с тях, който в края на 2020 г. бе продължен за срок от още 5 години. През последните години е факт повишеното търсене на земеделска земя и трайната тенденция към покачване на цената ѝ. През предходния мандат не са реализирани приходи от продажби на тези земи, поради законовата мярка.

Възможността за отдаване на земеделски земи под наем е уредена в ЗСПЗЗ и Правилника за прилагането му (ППЗСПЗЗ). Тези разпоредби са конкретизирани в приетата от Общински съвет Елена Наредба за стопанисване и управление на земеделските земи от общинския поземлен фонд и земите по чл.19 от ЗСПЗЗ. Съгласно нормативната уредба, земеделските имоти - частна общинска собственост могат да бъдат отдавани под наем след провеждане на публично оповестен търг или конкурс за срок до 10 години. Изключение от това правило са земеделските имоти - частна общинска собственост с площ до 10 дка, които могат да бъдат отдавани под наем без търг или конкурс за срок една стопанска година (периода от 1 октомври на текущата до 30 септември на следващата година). В Наредбата са регламентирани критерии, даващи предимство на местните земеделски производители.

Към края на 2023 г. отдадените под наем земеделски земи - частна общинска собственост от ОПФ с дългосрочни договори са 1 970 дка, а тези за една стопанска година са 1 694 дка. Видно е, че относителния дял на отдадените под наем земеделски земи е сравнително нисък. Това се дължи главно на характерните особености на ОПФ – голяма част от земите са с ниска категория, разпокъсани, маломерни, обрасли с храсти и не представляват стопански интерес за потенциалните наематели. Земеделски имоти, към които трайно не е проявяван интерес за наемането им, биха могли да бъдат продавани, но само след внимателна преценка за всеки конкретен случай.

С промени в ЗСПЗЗ и правилника за прилагането му бе въведен специален ред за отдаване под наем на земеделските земи, предназначени за задоволяване нуждите на отглеждащите пасищни животни (пасища, мери и ливади). Процедурата е сложна и преминава през няколко етапа, като е гарантирана публичността и максимално справедливото разпределение на земеделските земи от ОПФ, попадащи в тази категория. Предвидено е ежегодно животновъдите да доказват съответствието на наетите от тях земеделски имоти съобразно вида и броя на отглежданите животни. Към края на 2023 г. отдадените под наем земеделски земи - публична общинска собственост (пасища, мери и ливади) с дългосрочни договори са 2 124 дка. Останалите земеделски земи от тази категория са за общо ползване.

През 2015 г. община Елена изпълни проект по мярка 223 от Програмата за развитие на селските райони 2007 - 2013 „Залесяване на неземеделски земи“. Общо 986 дка имоти, трайно изгубили своята продуктивност и характеристиките на земеделски земи, бяха залесени. Предстои предназначението на същите да бъде променено и те да преминат от общинския поземлен фонд в общинския горски фонд.

В община Елена постъпват искания за промяна предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди, най-често за жилищно застрояване. От гледна точка на приходите в общинския и републиканския бюджет, такава процедура е изгодна, тъй като е източник на еднократни приходи (такси) и дългосрочни приходи (данъци), но в средносрочна перспектива промяната на предназначението води до ангажимент на общината по отношение осигуряването на услуги, характерни за урбанизираните територии (достъп до техническа инфраструктура, сметосъбиране и сметоизвозване, снегопочистване и т.н.) Поради това е задължително, преди да бъде дадено съгласие за промяна предназначението на земеделска земя, освен спазването на формалните изисквания по процедурата, да бъде направена преценка какви ангажименти и разходи би породило това.

7. ОБЩИНСКИ ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ

Съгласно решения на Поземлена комисия - гр. Елена (понастоящем Общинска служба по земеделие), издадени през периода 1999 - 2000 г. за различните землища на територията на общината, Община Елена става собственик на 3 771.9 ха, или 37 719 дка горски територии. През периода 2011 - 2014 г. е извършена инвентаризация на горските територии в общината, намиращи се в района на дейност на двете държавни горски стопанства (ТП ДГС Елена и ТП ДГС Буйновци). В резултат на тази инвентаризация е установено, че общо 24 641 дка (3 924 дка на територията на ТП ДГС Буйновци и 20 717

дка на територията на ТП ДГС Елена) земеделски територии са придобили характеристиките на гори съгласно чл. 2 от Закона за горите. По този начин горските територии, собственост на община Елена, стават общо 6 236 ха, или 62 360 дка.

По-горе беше отбелязано, че въпросните 24 641 дка земеделски земи, придобили характеристиките на гори по смисъла на чл. 2 от Закона за горите, както и новозалесените през 2015 г. 986 дка все още не са отразени като горски територии в картите на възстановената собственост за съответните землища на територията на община Елена.

Към момента се изготвя нова инвентаризация на горкия фонд, собственост на Община Елена с териториален обхват на ТП ДГС-Елена, която все още не е утвърдена от Изпълнителна агенция по горите. По отношение на горите на Община Елена в териториалния обхват на ТП ДГС-Буйновци инвентаризацията е утвърдена през 2023 г. През тази година предстои възлагане на процедура по изработката на нови ГСП, след което ще разполагаме с актуални данни, необходими за планиране на годишното ползване за 10-годишен период.

Законът за горите в глава XI е регламентирал начина на управление на горските територии - общинска собственост. То може да се осъществява от общинска горска структура, от държавните горски или ловни стопанства, или от физически лица (търговци), вписани в публичните регистри. В последните случаи е необходимо да бъдат сключени съответните договори. Когато горските територии - собственост на общината, са с площ над 1 500 ха (какъвто е случая с община Елена), управлението на горските територии не може да се осъществява от физически лица или търговци. Общинската горска структура може да бъде организирана по един от трите начина съгласно чл. 181, ал. 1, т. 1 от Закона за горите: структурно звено в администрацията на общината, търговско дружество, в което общината е едноличен собственик на капитала или общинско предприятие по смисъла на Закона за общинската собственост. Право на общинския съвет е да реши коя от допустимите форми на управление да прилага.

Общински съвет Елена е взел Решение № 108 от 26.07.2012 г., с което е определил начина на управление на общинските горски територии, а именно - общинска горска структура, организирана като структурно звено в общинската администрация. В изпълнение на решението, в дейност „Други дейности по селско и горско стопанство, лов и риболов" са назначени общо 5 служители, като ръководителят на общинската горска структура отговаря на изискванията на чл. 181, ал. 5 от Закона за горите.

С Решение № 33 от 04.04.2013 г. Общински съвет Елена е приел Наредба за управление на горските територии, собственост на община Елена, с което е изпълнил изискванията на чл. 181, ал. 6 от Закона за горите, изменена с Решение № 357 / 19.07.2019 г. на Административен съд - Велико Търново.

Ежегодно, Общински съвет Елена приема решения, с които се утвърждава добива на дървесина, начина на ползване и началните цени за продажба на дървесина от общинските горски територии. В изпълнение на тези решения, кметът на общината и служителите от общинската администрация подготвят и провеждат тръжните процедури, с които се определят изпълнители на дейностите и с тях се сключват договори за продажба на

дървесина. Изпълнението на задълженията по договорите се следи от служителите в общинската горска структура, а по отношение на финансовите взаимоотношения – и от дирекция „Организационно-стопански дейности“.

Общински съвет Елена приема също така решения, с които се регламентира ползването на дървесина от общински горски територии във връзка със снабдяване на жителите на община Елена, пострадали от природни бедствия и пожари, със строителна дървесина.

Управлението на общинските горски територии е свързано и с изграждане на съответната техническа инфраструктура. Възприет е подхода изпълнителите по договорите за продажба на дървесина да изграждат горските пътища, необходими за извозването на дървесината, като разходите за това биват приспадани от дължимите към общината суми по договорите след одобрение от комисия, назначена със заповед на кмета на общината.

Елемент от управлението на горските територии са и противопожарните мероприятия. Ежегодно се изготвят планове за защита на горските територии от пожари. През 2015 г. по проект, финансиран по мярка 226 от Програмата за развитие на селските райони 2007 - 2013, в землището на с. Костел бе изградена противопожарна кула и внедрена система за наблюдение и оповестяване при възникване на горски пожари.

Общинските гори са източник на сериозни приходи в общинския бюджет. Правилното им управление може да доведе до увеличаване на тези приходи, както и до подобряване качествата на общинските гори в резултат на извършване на определени горскостопански мероприятия. В тази връзка е целесъобразно да бъде възложено изготвянето на отделна Стратегия за управлението на общинските горски територии, в която да бъдат коментирани въпросите, свързани с ползването на общинските гори и осъществяването на горскостопанските мероприятия, както и да бъде оценена ефективността на действащата общинска горска структура и да бъдат направени определени препоръки. Доколкото общинския поземлен фонд и общинския горски фонд имат много общо, включително и „припокриването“ на значителни територии след извършената инвентаризация, за която беше споменато по-горе, уместно е в същата Стратегия да бъдат коментирани и въпросите, свързани с управлението на общинския поземлен фонд.

V. СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ НА ОБЩИНАТА

Съгласно ЗОС, глава VI, общината може да осъществява стопанска дейност чрез търговски дружества с общинско участие в капитала или чрез граждански дружества по Закона за задълженията и договорите. При това, общината не може да участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. Общината може да осъществява стопанска дейност и самостоятелно, чрез общински предприятия, създадени по реда на този закон.

1. Търговски дружества, в които община Елена има участие

Община Елена е едноличен собственик на капитала в следните търговски дружества: „Елена Автотранспорт“ ЕООД и „Хоспис - Елена“ ООД (с участие в капитала от 100%, като 83% от тях закупени от синдика на „МБАЛ „Д-р Димитър Моллов“ - Елена“ ЕООД в края на 2022 г.). Освен това, община Елена има участие в търговско дружество „Еленски

балкан“ ООД (с участие в капитала от 52%). Общината е акционер в МОБАЛ „Д-р Стефан Черкезов“ АД - гр. В. Търново, като държи около 2% от акциите. В началото на 2023 г. приключи процедурата по ликвидация на общинското дружество „Буковец“ ЕООД.

Правомощията и задълженията на общинския съвет и кмета на общината по отношение на търговските дружества, в които общината участва, са регламентирани в приетата от Общински съвет Елена Наредба за упражняване правата на собственик на община Елена в капитала на търговските дружества с общинско участие.

1.1. „Елена Автотранспорт“ ЕООД

Дружеството реализира приходи от превоз на пътници, в които са включени и финансирания от републиканския бюджет. Основно приходите са от специализираните ученически превози, случайни превози и превози по направленията Велико Търново и гара Горна Оряховица от транспортната схема. И тук направените разходи са повече от реализираните приходи. Отчитат се и текущи загуби. Във времето са натрупани загуби от минали години и неразпределена печалба.

Дружеството изпълнява и определени социални функции, като осъществява голяма част от вътрешнообщинските превози, които сами по себе си са губещи. Като цяло, финансовото състояние на дружеството е нестабилно.

1.2. „Еленски балкан“ ООД

Участието на община Елена в дружеството е в размер на 52%. Основната дейност на дружеството е издаването на вестник „Еленска трибуна” и разпространението му в град Елена, селата на общината, в страната и извън нея. Приходите са основно от абонамент, малка част от обяви, помени, реклама и ръчна продажба. Няма просрочени задължения и вземания.

1.3. „Хоспис - Елена“ ООД

Хоспис Елена ЕООД е заведение за палиативни грижи на тежко болни хора в гр. Елена и еленска община. Хосписът функционира в бившето хирургично отделение на вече несъществуващата болница „Д-р Димитър Моллов”. Заведението е създадено да обслужва нуждите от медицински грижи на територията на община Елена, като услугите се ползват и от потребителите от други населени места. Понастоящем хосписа е с капацитет дванадесет стаи с капацитет 25 потребители. Персоналът на социалното заведение е 12,5 щ. бр. – управител, медицински сестри, санитари-болногледачи, персонал по поддръжката и двама човека на граждански договор (ЗЗД). Дружеството няма просрочени задължения.

Налице е достатъчно търсене на услугите на дружеството. Легловият капацитет е почти постоянно запълнен.

2. Общински предприятия

Според ЗОС, общинското предприятие е специализирано звено на общината за изпълнение на местни дейности и услуги, финансирани от общинския бюджет. Общинското предприятия се създава, преобразува и закрива с решение на общинския съвет, който приема и правилник за дейността му. С него се определят предметът на

дейност, структурата, управлението, числеият състав и правата и задълженията на предприятието по отношение на предоставеното му общинско имущество. Общинското предприятие е второстепенен разпоредител с бюджет и се ръководи от директор, който се назначава от кмета на общината по ред, определен от общинския съвет.

Общинското предприятие може да осъществява дейности по управление, изграждане, поддържане, ремонт и реконструкция на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и други имоти - общинска собственост. То може да предоставя услуги, свързани с тези обекти (но не само), както и да осъществява на други местни дейности, необходими за задоволяване на потребностите на общината или на нейното население, които се финансират от бюджета на общината.

В сравнение с другата основна форма за осъществяване стопанската дейност на общината (дружество по Търговския закон), общинското предприятие има ред предимства, по-важните от които са:

- при общинското предприятие общината остава собственик на движимото и недвижимо имущество, предоставени за изпълнение на дейността му, докато при апортиране на имущество в капитала на търговско дружество, то престава да има характеристиките на общинска собственост и се подчинява на общите разпоредби на търговското право;
- разкриването и закриването на общинското предприятие става с решение на общинския съвет - процедура, която е много по-лека от регистрацията и особено от ликвидацията на дружествата по Търговския закон;
- общинското предприятие може да получава финансиране от бюджета, което не се счита за държавна помощ и не подлежи на специалния режим по Закона за държавните помощи;
- при определени условия, общината може да възлага изпълнението на определени дейности директно на общинското предприятие, без да спазва разпоредбите на Закона за обществените поръчки (т.нар. „ин-хаус“ възлагане);
- общинското предприятие може да извършва услуги и към други второстепенни разпоредители с бюджет, докато при разплащането между „обикновени“ второстепенни разпоредители има определени затруднения.

Общинските предприятия са широко разпространена форма на стопанска дейност в много български и европейски общини.

От началото на 2023 г. в община Елена функционира Общинско предприятие „Благоустрояване“, със следния предмет на действие:

- зимно поддържане, снегопочистване, опесъчаване, ремонт на улична мрежа, пътища и прилежащи към тях съоръжения;
- изграждане, поддържане, ремонт и реконструкция на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и други имоти - общинска собственост, както и предоставяне на свързаните с тях услуги за населението;

- поддържане и ремонт на сгради, общинска собственост;
- поддържане и ремонт на системата за улично и парково осветление на територията на Община Елена;
- поддържане на гробищни паркове и озеленяване;
- изграждане и поддържане на паркове, детски площадки, съоръжения за игра и поливни системи;
- премахване на строежи или части от тях - общинска собственост или такива изградени върху земя, урегулирани поземлени имоти, улици, тротоари и др. имоти - общинска собственост;
- демонтиране на незаконни рекламно-информационни елементи (РИЕ), преместваеми обекти, елементи на техническата инфраструктура, ограждения и други подобни, поставени върху имоти - общинска собственост;
- подпомагане дейностите по организацията и провеждането на общински мероприятия;
- извършване на друга стопанска дейност.

VI. ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Изхождайки от конституционната постановка, че общината като основна единица на местното самоуправление има право на собственост, която управлява в интерес на териториалната общност, както и във връзка със стратегическата рамка на Общинския план за развитие на община Елена за периода 2014 - 2020 г., главната цел на настоящата Стратегия може да бъде формулирана по следния начин:

Главна цел: ИЗПОЛЗВАНЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ИНТЕРЕС НА МЕСТНОТО ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ И ПОВИШАВАНЕ КАЧЕСТВОТО НА ЖИВОТ В ОБЩИНА ЕЛЕНА

Съобразно видовете общинска собственост и дейностите, които общината осъществява при управлението ѝ, могат да бъдат изведени следните приоритети:

Приоритет 1. Увеличаване на приходите в общинския бюджет в резултат на оптимизиране управлението на общинската собственост

Приоритет 2. Повишаване качеството на живот чрез опазване, доразвиване и подобряване състоянието на общинската собственост

Приоритет 3. Подкрепа за инвестициите в местното икономическо развитие чрез използване на общинската собственост

Приоритет 4. Осигуряване на прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост

На база на тези приоритети, по-долу са изведени съответните стратегически цели, мерки и подмерки, от изпълнението на които ще зависи постигането на главната цел на стратегията.

Стратегическа цел 1. ОПТИМИЗИРАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ И ПОВИШАВАНЕ ПОЛЗИТЕ ОТ НЕЯ

Мярка 1.1. Актуване, инвентаризация и поддържане в актуално състояние на регистрите на общинската собственост.

Мярка 1.2. Изготвяне на годишни програми за управлението на общинската собственост и приемане на отчети за тяхното изпълнение.

Мярка 1.3. Използване на възможностите за отдаване под наем на общинска собственост в отговор на потребителското търсене и заявения интерес.

Мярка 1.4. Използване на възможностите за увеличаване на нетните бюджетните приходи от управление на общинската собственост:

Подмярка 1.4.1. Своевременна актуализация на наемните цени на отдадените общински имоти спрямо пазарните цени и договорните условия;

Подмярка 1.4.2. Доброволно или принудително събиране на дължимите суми по договори за наем на общински имоти, като не се допуска погасяването на същите по давност;

Подмярка 1.4.3. Продажба на имоти - частна общинска собственост, потребността от които е отпаднала и притежаването на които води до негативен финансов резултат.

Мярка 1.5. Подобряване управлението на земите от общинския поземлен фонд и общинските горски територии:

Подмярка 1.5.1. Преимуществено отдаване под наем на земеделски земи при спазване на приложимото законодателство;

Подмярка 1.5.2. Продажби на земеделски земи - частна общинска собственост само в определени случаи: маломерни имоти, граничещи с други такива на заявителя; имоти, за които е налице трайна липса на интерес към наемането им; имоти, за които са налице доказани инвестиционни намерения;

Подмярка 1.5.3. Изграждане на необходимата инфраструктура в общинските горски територии от ползвателите в общинските гори за сметка на общината след съгласуване вида и стойността на подобренията;

Подмярка 1.5.4. Разработване, обсъждане и приемане на Стратегия за управление на земите от общинския поземлен фонд и общинските горски територии.

Мярка 1.6. Създаване на общински предприятия за осъществяване на дейности, свързани с управлението на общинската собственост.

Стратегическа цел 2. СЪХРАНЯВАНЕ, ОПОЛЗОТВОРЯВАНЕ И РАЗШИРЯВАНЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ НА ПУБЛИЧНИТЕ УСЛУГИ И КАЧЕСТВОТО НА ЖИВОТ

Мярка 2.1. Увеличаване и подобряване състоянието на общинския жилищен фонд:

Подмярка 2.1.1. Реализиране на публично-частно партньорство за придобиване на жилища срещу собственост или учредяване право на строеж;

Подмярка 2.1.2. Извършване на трайни подобрения от наемателите за сметка на дължимия наем след съгласуване с общината относно вида и стойността на подобренията;

Подмярка 2.1.3. Недопускане на продажби на жилища - общинска собственост, освен в специални случаи;

Подмярка 2.1.4. Настаняване на наематели в общински жилища, съобразено с потребностите им, социалното положение и при спазване разпоредбите на нормативната уредба.

Мярка 2.2. Подобряване състоянието на общинската собственост с обществено предназначение със средства от инвестиционната програма на общината или чрез реализация на проекти с външно финансиране.

Мярка 2.3. Придобиване на собственост чрез отчуждаване в случаите, когато това е необходимо за реализация на инвестиции с публичен характер.

Стратегическа цел 3. ИЗПОЛЗВАНЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ПОДКРЕПА НА МЕСТНОТО ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ

Мярка 3.1. Обособяване на терени, подходящи за осъществяване на инвестиционни намерения, чрез окрупняване, придобиване и промяна предназначението на земеделски земи.

Мярка 3.2. Продажба на неизползвани по предназначение сгради - частна общинска собственост, за които е налице доказан инвестиционен интерес.

Мярка 3.3. Продажба на земеделски земи - частна общинска собственост, за които са налице доказани инвестиционни намерения, свързани с разкриване на работни места.

Мярка 3.4. Приватизация на обособени части от дружества, в които община Елена е собственик на капитала с цел подобряване на състоянието им и стимулиране на местното икономическо развитие.

Мярка 3.5. Осигуряване на публичност, прозрачност и състезателност при провеждането на процедури, свързани с управлението и разпореждането на общинска собственост.

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата Стратегия е отворен документ и може да бъде актуализирана както с изрично решение на Общински съвет Елена, така и текущо, с приемането на годишните програми, които се приемат въз основа на Стратегията, но също така я допълват и конкретизират съобразно намеренията на местната власт за съответната бюджетна година.