

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БОЙЧИНОВЦИ ОБЛ. МОНТАНА

С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА

**УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА 2019 – 2023 г.**

(Приета с Решение № 35 протокол № 7 от 29.01.2020 година на Общинския съвет)

Настоящата стратегия е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и определя политиката на общината за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината. Стратегията обхваща периода 2019-2023 година и регламентира:

- Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;
- Основни характеристики на отделните видови имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане
- Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет през 1996 година.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /НРПУРОИ/, приета от Общински съвет - гр.Бойчиновци.

Съгласно разпоредбите на закона, имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

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

Публична общинска собственост са:

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

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите –публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

1. Сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти.
2. Общински жилища, ателиета и гаражи.
3. Общински земеделски земи.

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

- отдаване под наем;

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

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

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

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

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2019 – 2023 година.

Предмет на стратегията са:

- Застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост, в това число жилищни имоти;
- Земяделските земи;
- Пасищата и мерите.

Стратегията не разглежда:

- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.
- имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация ;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площади, пазари и други обществени територии).

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

2. Структура на стратегията

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

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост трябва да се основава на:

1. Идентифициране на обема собственост;
2. Анализ на състоянието към момента, включително:
 - 2.1. Рискове и слаби страни при управлението.
 - 2.2. Плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Политики и конкретни задачи

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

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Бойчиновци за периода 2014 – 2020 година, приет с Решение № 315 от Протокол № 31 от 30.01.2014 година на Общински съвет – Бойчиновци.

Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

1. Законосъобразност.
2. Приоритетност на обществения интерес.
3. Публичност.
4. Целесъобразност.
5. Състезателност при разпореждането.

Основна стратегическа цел

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

Цели

1. Опазване и подобряване на екологичната среда.
2. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

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

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Бойчиновци има съставени **1190** акта за общинска собственост, от които има и отписани, след извършване на разпоредителни действия.

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

Таблица № 1

№	ВИД НА ИМОТА	МЯРКА	СЪСТАВЕНИ АКТОВЕ ЗА ОБЩИНСКИ ИМОТИ /ОБЩО/	ОТПИСАНИ ИМОТИ ОТ АКТОВИТЕ КНИГИ ЗА 2019г.
	СЪСТАВЕНИ АКТОВЕ ЗА ОБЩИНСКИ ИМОТИ ОБЩО: ОТ ТЯХ	БР	1190	
I.	ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ	БР	242	
1	СГРАДИ И ТЕРЕНИ НА НАРОДНИ ЧИТАЛИЩА	БР	10	
2	АДМИНИСТРАТИВНИ СГРАДИ	БР	14	
3	УЧИЛИЩА, ДЕТСКИ ГРАДИНИ - СГРАДИ И ТЕРЕНИ	БР	10	
4	ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ	БР	120	
5	СГРАДИ И ТЕРЕНИ	БР	88	
II	ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ	БР	948	
1	СГРАДИ И ТЕРЕНИ	БР	552	3
2	ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ	БР	384	
3	ЧИТАЛИЩА	БР	7	
4	ГОРИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ	БР	5	

Данните по справка са взети от регистрите за публична и частна общинска собственост

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

През изминалите години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на дирекция „СИПОСУТ”. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Незастроените имоти, за които има съставени актове за общинска собственост се намират във всички населени места и предимно в град Бойчиновци, кв. „Огоста”. Преобладаващият брой имоти са с площ около и под 1000 кв.м. и са отредени за индивидуално жилищно застрояване. По-малка част от незастроените терени са за други нужди.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете 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 други.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

1. Неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти.
2. Риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане.
3. Риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

Плюсове и възможности

1. Оптимизиране процеса на управление.
2. Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти, както и придобиване на такива от държавата.
3. Повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции.
4. Максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

1. Да се ускори процесът на идентификация на общинските терени.
2. Да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към настоящия момент Община – Бойчиновци е собственик на 73 броя сгради. Начинът на ползване и видът на имотите е представен в **Таблица № 2**.

Таблица № 2

№	ВИД НА ИМОТА	НАЧИН НА ПОЛЗВАНЕ		
		ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ БРОЙ	ЗА БЕЗВЪЗМЕЗДНО ПОЛЗВАНЕ БРОЙ	СВОБОДНИ БРОЙ
1	СГРАДИ в т.ч.	14	38	19
	ПУБЛИЧНА ОС	14	30	0
	ЧАСТНА ОС	0	8	19
2	ЧАСТИ ОТ СГРАДИ	0	0	2
	ОБЩО	14	38	21

В 2 броя общински имота и в помещения, част от общински имоти са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция за социално подпомагане и Общинска служба по земеделие, които по закон не заплащат наеми. В един имот е настанен “Пенсионерски клуб”, който заплаща само режийните си разноски. В сградата на кметство с. Мърчево /публична общинска собственост/ са отдадени помещения под наем за офиси.

До края на 2019г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти ЧОС и терени са 22 бр., разпределени по предназначение съгласно **Таблица № 3**.

Таблица № 3

№	ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ		БРОЙ ДОГОВОРИ
1	ОБЕКТИ ЗА ТЪРГОВИЯ, ПРОИЗВОДСТВО, УСЛУГИ,ОФИСИ И ДР.		1
2	КЛУБНИ ПОМЕЩЕНИЯ	ПОЛИТИЧЕСКИ ПАРТИИ	2
		НЕПРАВИТЕЛСТВЕНИ ОРГАНИЗАЦИИ	0
3	ЛЕКАРИ		3
4	ЗЪБОЛЕКАРИ		1
5	ТЕРЕНИ		9
6	ТЕРЕНИ ЗА ПАВИЛИОНИ		4
7	ОБЩ. ЖИЛИЩА /АПАРТАМЕНТИ/		2
	ОБЩО		22

Приходите от отдаване под наем на застроени нежилищни и жилищни имоти за 2019 г. са 9520,02 лв., в т.ч. приходите от отдадените под наем терени върху които има монтирани павилиони .

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

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

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и почти във всички населени места са разположени в централната част.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

1. Лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността.
2. Наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване.
3. Намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем.

Плюсове и възможности

1. Възможност за увеличаване на сградния фонд .
 2. Оптимизиране процеса на управление.
 3. Осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.
- Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

1. Да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите.
2. Да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане.
3. Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите.
4. 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.
5. придобиване на нови имоти от държавата;

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2019г. жилищния фонд на Община Бойчиновци се състои от 12 апартамента и 6 къщи, от които:

- ведомствен фонд	– 9 брой апартамент;
- резервен фонд	– 0 броя апартамента;
- за настаняване на граждани	- 5 броя къщи;
- за настаняване на граждани	- 3 броя апартамент
- за продажба	- 1 брой къща.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблици № 4 и № 5:

I. Апартаменти

Таблица №4

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ	ЕДНОСТАЙНИ БРОЯ	ДВУСТАЙНИ БРОЯ	ТРИСТАЙНИ БРОЯ	ВСИЧКО БРОЯ
БОЙЧИНОВЦИ	-	-	-	8
ЛЕХЧЕВО	-	-	-	4
ВСИЧКО	-	-	-	12

II. Къщи

Таблица № 5

№	МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ	БРОЯ
1	ЛЕХЧЕВО	1
2	ВЛАДИМИРОВО	3
3	МЪРЧЕВО	2
	ВСИЧКО	6

Жилищният фонд е стар и амортизиран, което налага обновяването му.
Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

1. Значителен процент остарял сграден фонд.
2. Недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции.
3. Над 350 % разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища.
4. Продължаващи наемни правоотношения с лица, некоректи наематели /неплащане на наемите/.
5. Риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

1. Увеличаване на общинската собственост чрез извършване на замени на терени срещу жилища.
2. продажба на амортизирани жилища чрез търг.
3. Възможност за актуализация на наемната цена, на база социалноприемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

1. Да се увеличава жилищния фонд чрез извършване на замени на терени срещу жилища.
2. При необходимост да се извършват продажби на жилища, строени преди повече от 30 - 35 години чрез явен търг.
3. Да се продължи събарянето на амортизирани къщи и разчистването на терените;

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

1. Пасища, мери.
2. Пътища.
3. Други площи (гробища, залесени територии, водни територии и др.).

Пасищата, мерите и ливадите на територията на Община Бойчиновци са публична общинска собственост. Ежегодно с решение на общинския съвет се определят пасищата, мерите и ливадите за индивидуално и общо ползване на територията на всяко землище. Пасищата, мерите и ливадите на територията на община Бойчиновци / ОПФ и чл. 19/ са с обща площ 18 657,511дка., от които 7 928,523дка. са определени за общо ползване и 8 237,049дка. са за индивидуално ползване от собственици или ползватели на животновъдни обекти регистрирани с пасищни селскостопански животни /чл.37и от ЗСПЗЗ/.

За стопанската 2019/2020 година действащи са 34 броя петгодишни договори за пасища, мери и ливади. Предоставени са 6 472,909 дка пасища, мери и ливади за индивидуално ползване на собственици на животновъдни обекти регистрирани с пасищни селскостопански животни.

Пасищата, мерите и ливадите за общо ползване се предоставят чрез провеждане на търг за една стопанска година.

Земеделската земя - **частна общинска собственост** има следната структура по начин на трайно ползване и площ в декари по населени места, посочена в Таблица № 6:

Таблица № 6

№	НАСЕЛЕНО МЯСТО	НАЧИН НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ /ПЛОЩ В ДЕКАРИ/						
		НИВА	ИЗОСТАВЕНА НИВА	ДРУГИ ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ	ЗЕЛЕНЧУКОВА КУЛТУРА	ЛОЗЕ	ГОРА В ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ	ОВОЩНА ГРАДИНА
1	ЕРДЕН	189.381				36.353	118.981	
2	ГРОМШИН	804.976					22.518	
3	ЛЕХЧЕВО	1534.331	24.290	72.182	134.184	56.739	13.764	
4	КОБИЛЯК	134.195						
5	ПАЛИ ЛУЛА	346.883			4.991	3.396		
6	ОХРИД	178.723	295.103			69.528	212.962	
7	МЪРЧЕВО	20.973	129.530	6.976		33.267	1.262	
8	МАДАН	149.504	132.078		21.001	8.781		
9	ВЛАДИМИРОВО	931.159	5.191	11.629		65.299	38.065	
10	ПОРТИТОВЦИ	132.755				31.853	296.813	5.352
11	БОЙЧИНОВЦИ	32.885				2.493	29.629	
12	БЕЛИ БРЕГ	127.347	26.772	19.019		32.885	1157.874	
13	БЕЛИ БРОД	95.038	12.172	148.192	9.570			
	ОБЩО	4678.15	625.136	257.998	160.347	341.361	1891.868	5.352

До момента община Бойчиновци има отдадени за възмездно ползване под наем за стопанската 2019/2020 година земеделски земи от общинският поземлен фонд в размер на 2772,842 дка. с НТП „нива”, които включват маломерни имоти под 10дка. отдадени със заповед на кмета, имоти над 10дка. отдадени чрез търг и полски пътища на основание чл. 37в, ал.16 от ЗСПЗЗ. Приходите от наем на земеделска земя за 2019 година са 148 563,38лв.

Останалите площи до 4678.150 дка са предимно трайно необработваеми площи с НТП „нива”. Необходима е рекултивация на тези площи за да могат да се използват по предназначение.

Земеделските земи по чл. 19 ЗСПЗЗ са останали след възстановяването на правата на собствениците и се стопанисват и управляват от общината. С протоколи от месеците септември и октомври 2008 година тези земи са определени като общинска собственост и могат да се актуват като такива. От месец декември 2015 година, /ДВ,бр. 100 от 2015г./ на основание § 14 от ПЗР към Закона за изменение и допълнение на Закона за опазване на земеделските земи в срок от пет години общината има ограничения за разпореждането с имотите по чл. 19 .

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Бойчиновци е направен частичен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Агенцията по геодезия, картография и кадастър /АГКК/, съответства на действителното фактическо състояние.

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:

- оглед,
- установяване на действителния начин на трайно ползване,
- изготвяне на скица,
- данъчна оценка.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс.

Община Бойчиновци е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти при необходимост. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци. Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

1. Неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти.
2. Голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост.
3. Законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ).
4. Необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.
5. Наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения.

Плюсове и възможности

1.С влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи.

2.Актуване на нови имоти.

3.Оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми.

4.Възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

1. Да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността.

Срок: декември.2023 г.

2. Да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал.

Срок: декември.2023 г.

3. Да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд.

Срок: постоянен

5. ИНФРАСТРУКТУРА

Развитието на основната инфраструктура в общината е от изключително значение за осигуряване на условия за повишаване на инвестиционната привлекателност, устойчив икономически растеж, заетост и балансирано развитие на общината и подобряване условията на живот на хората.

Общинската пътна мрежа е добре изградена, като осигурява добри възможности за достъп до всички населени места в рамките на общината. Хроничният недостиг на инвестиции за поддръжка и модернизация на транспортната инфраструктура е причина за влошаване на качествените и параметри. През 2019 година е започната реконструкция и рехабилитация на част от уличната мрежа на територията на община Бойчиновци.

Наличната водоснабителна инфраструктура позволява да се извършват доставките на вода до всички потребители в града. През 2019 година е извършена подмяна на водопроводни клонове в гр. Бойчиновци - 15 улици, 6 308 м., по този начин е започната поетапна подмяна на съществуващите етеритови тръби с полиетиленови.

В почти всички села на общината липсва изградена канализационна мрежа.

Населените места се захранват от електроразпределителна мрежа средно напрежение, като наличната инфраструктура осигурява безпроблемни доставки на електрическа енергия до всички потребители.

Във всички населени места на общината уличното осветление е в добро състояние и управлението им е автоматично.

Рискове и слаби страни

1. Липса на инвестиции за поддръжка и модернизация на транспортната инфраструктура.
2. Амортизирана вътрешна водопроводна мрежа.
3. Липса на канализация в селата от общината.

Плюсове и възможности

1. Добре развита енергийна инфраструктура, всички населени места са електроснабдени.
2. Чиста околна среда.
3. Изграден главен довеждащ колектор за отпадъчни води в гр. Бойчиновци.
4. Подобряване на инфраструктурата.
5. Инвестиции в регионалната и местната инфраструктура, осигуряващи достъп до европейските инфраструктурни мрежи.
6. Сравнителна близост и добри транспортни комуникации до общинският център.