



СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕТО
НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА РАДНЕВО
ЗА ПЕРИОДА 2016 – 2019 г.**

РАДНЕВО 2016 г.

I.ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Общинската стратегия на община Раднево за управлението и разпореждането с общинска собственост за периода 2016 – 2019 година се разработва в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ на базата анализ на състоянието по управлението и разпореждането на общинската собственост.

С разработването и приемането на Стратегията за управление на общинската собственост община Раднево си поставя следните задачи:

1. Да се анализира състоянието на общинската собственост, да се установи наличността на имотите - общинска собственост, възможностите за нейното развитие - управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на общината;

2. Да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост;

3. Да се очертаят основните характеристики на отделните видове групи имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

4. Да се очертаят последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред.

Приватизацията на имоти общинска собственост не е предмет на тази стратегия.

II.НОРМАТИВНА УРЕДБА

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост.

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

- Конституцията на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местна администрация;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;

- Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти;
- Закон за концесиите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за горите;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за енергетиката;
- Закон за енергийната ефективност;
- Закон за народните читалища;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за паметници на културата и музеите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за наследството и др.

Общинския съвет Раднево е приел досега всички изискващи се от Закона за общинската собственост вътрешни нормативни актове: Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредба за реда и условията за установяване на жилищните нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд. Също така са съставени и се водят всички регистри, произлизащи от разпоредбите на гореспоменатите нормативни актове.

III. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Общинската собственост е публична и частна. Имотите, които са в режим на 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, площи, 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;

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи, а плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи ;

Силно са ограничени собственическите правомощия на общините по отношение на публичната общинска собственост. Имотите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

По-различен е режимът, установен за частната общинска собственост. Той се доближава до режима на частната собственост на физическите и юридическите лица. При частната общинска собственост общината може да осъществява разпореждане чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права, по друг начин, определен в закон.

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 отдел "Общинска собственост".

Съгласно Главните регистри на общинската собственост - публична и частна, в Община Раднево има съставени 9 288 акта за общинска собственост в т.ч. 3 878 акта за публична общинска собственост и 5 410 акта за частна общинска собственост.

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

3.1. НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ. УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ.

Имотите - общинска собственост се управляват в интерес на населението в общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Те се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.

Община Раднево разполага със следния сграден фонд:

Таблица №1

СТРУКТУРА НА СГРАДНИЯ ФОНД НА ОБЩИНА РАДНЕВО

Вид на имота	Брой имоти
Детски градини и ясли	12
Училища	15
Здравни заведения-здравни служби и здравни заведения	12

Културни институти /дом на културата, ритуална зала, худ.галерия, параклис , паметници и др.	14
Читалища	12
Спортни имоти	7
Кметства	22
Застроени нежилищни имоти	218

Поддържането и ремонтите на общински сгради се извършва с бюджетни средства, като се търсят източници и начини за привличане допълнителни средства от фондовете на ЕС. Приоритетно се ремонтират и санират сградите на училищата и детските градини. През 2011 г. започна газификацията на общинските сгради. Изпълнението на тези мерки са насочени към намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност. През 2014 г. се извърши саниране на I ОУ „Климент Охридски”, СОУ „Гео Милев”, ОУ „Поп Минчо” с.Коларово, ЦДГ-1 и ЦДГ -1 филиал в гр.Раднево, ЦДГ-4 в кв.Гипсово гр.Раднево и ЦДГ „Радост” с.Сърнево. През периода 2012 – 2015 г. се извършиха частични ремонти на СОУ „Гео Милев” , ОДЗ № 3, ЦДГ-1 и ЦДГ – 4, ОБЦК „Нончо Воденичаров” , Домашен социален патронаж Раднево, ОДЗ-6, ЦДГ – филиал с.Боздуганово, кметствата в селата Бели бряг, Полски градец, Тополяне, Коларово, Диня, Боздуганово, Сърнево, читалищата в с.Рисиманово и с.Любеново. През 2014 г. е извършен е основен ремонт на къща-музей „Гео Милев” в гр.Раднево. Обекта е въведен в експлоатация и се ползва по предназначение.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат, като същевременно общината не разполага със средства за тяхното поддържане и охрана. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. С цел продажба на такива имоти в кв.Гипсово, с.Полски Градец, с.Даскал Атанасово, с.Землен и с.Рисиманово са изпратени две искания до Министерството на образованието, младежта и науката за промяна предназначението на урегулираните поземлени имоти и сградите на закритите училища. Получени са откази с мотив - базата да се ползва за нуждите на звената от системата на народната просвета.

Отдаването под наем е начин за дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет. Същевременно се предоставя възможност на физически и юридически лица да развиват търговска дейност и извършват услуги, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид, за сметка на наемателите.

Имотите с търговско предназначение в голямата си част са остарели и се нуждаят от ремонт. Същите се използват максимално, при минимални разходи за

ремонт и то предимно от наематели. През 2010 г. беше решен проблема с лошото състояние на покрива на Битов комбинат в гр.Раднево. След заявен интерес и проведен публичен търг помещенията от ет.4 на Битов комбинат - нова част бяха отдадени под наем. В изпълнение на сключения договор наемателя извърши ремонт на покрива на сграда, ремонтира всички помещения от етажа и постави дограма.

Към настоящия момент Община Раднево има сключени общо 135 действащи договора по отношение на имоти – общинска собственост, разпределени по предназначение, съгласно Таблица № 2 .

Таблица №2

СТРУКТУРА НА ОТДАДЕНИТЕ ПОД НАЕМ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

№	Предназначение	бр. договори
1.	Обекти за лекарски кабинети	4
2.	Обекти за търговска дейност	90
3.	Обекти за производство и услуги	1
4.	Обекти за земеделски нужди	28
5.	Обекти за клубна дейност на политически партии	8
6.	Обекти за спортна дейност	4
	ОБЩО:	135

Анализирайки дейността по управление на нежилищни имоти - общинска сабственост се открояват следните тенденции:

- трайна липса на интерес за наемане на помещения – общинска собственост. Като основни причини за очерталата се тревожна тенденция могат да се посочат - икономическата криза и увеличеното предлагане на по-атрактивни помещения за отдаване под наем от страна на частни предприемачи.
- по - голям интерес към наемане на обекти за извършване на търговска дейност.
- липсата на интерес към помещения общинска собственост в селата.
- Голяма част от най-атрактивните имоти в централната част на гр. Раднево предназначени за извършване на търговска дейност са отдадени под наем на политическите партии за клубна дейност.

ПРИХОДИ ОТ НАЕМ НА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Вид имот	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Помещения	271974лв.	261465лв.	255800лв.	213299лв.	211415лв.
Земя	98391лв.	149583лв.	132291лв.	198026лв.	375165лв.
Общо	370365лв.	411048лв.	388091лв.	411325лв.	586579лв.

Забележка: Сумите са с ДДС.

През последните 5 години не е отчетен спад в събраните приходи от наем на общинска собственост, въпреки посочените по-горе тревожни тенденции и намаляне броя на нежилищните имотите, в резултат на извършени разпоредителни сделки. Това до голяма степен се дължи на периодичната актуализация на първоначалната наемна цена за отдаване под наем. Тази цена се определя в зависимост от вида на имота, местонахождението му, целта на инвестиционната дейност, нивото на заетост и реалните пазарни наемни цени за съответния район.

Управлението на жилищния фонд на община Раднево е регламентиран с Наредба за реда и условията за установяване на жилищните нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд.

Таблица №3

ЖИЛИЩА - ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

№	Адрес	АОС	Площ кв.м.
1.	ул."Поп Минчо" 1	№ 4765/ 26.05.2006	40.40
2.	ул."Георги Димитров" 25	№ 4036/ 26.08.2004	59.23
3.	ул."Георги Димитров" 33	№ 4718/ 27.03.2006	60.86
4.	ул."Георги Димитров" 6	№ 4772/ 29.05.2006	87.88
5.	ул."Георги Димитров" 6	№ 4774/ 29.05.2006	52.96
6.	ул."Георги Димитров" 6	№ 4775/ 29.05.2006	52.96
7.	ул."Детелина"3	№ 590/ 01.06.1998	64.90
8.	ул."Детелина"3	№ 591/ 01.06.1998	64.90
9.	ул."Детелина"3	№ 592/ 01.06.1998	74.35
10.	ул"Детелина" 3	№ 594/ 01.06.1998	71.32
11.	ул"Детелина" 3	№ 596/ 01.06.1998	48.01
12.	ул."Детелина" 3	№ 597/ 01.06.1998	48.01
13.	ул."Детелина" 3	№ 598/ 01.06.1998	48.01
14.	ул."Детелина" 3	№ 599/ 01.06.1998	48.01
15.	ул."Детелина" 3	№ 600/ 01.06.1998	48.01
16.	ул."Рашо Костов" 5	№ 4750/ 25.05.2006	65.19
17.	ул."Митьо Станев" 15	№ 4131/ 13.04.2005	80.06

18.	ул."Валентина Терешкова" 8	№ 4768/ 29.05.2006	71.35
19.	ул."Стефан Караджа" 1	№ 4755/ 25.05.2006	59.33
20.	ул."Стефан Караджа" 3	№ 4757/ 25.05.2006	40.90
21.	ул."Стефан Караджа" 3	№ 4759/ 26.05.2006	59.33
22.	ул."Стефан Караджа" 3	№ 4760/ 26.05.2006	63.44
23.	ул."Стефан Караджа" 3	№ 4762/ 26.05.2006	40.90
24.	ул."Бор" 3	№ 4639/ 18.01.2006	58.32
25.	ул."Бор" 5	№ 4596/ 30.11.2005	77.76
26.	ул."Бор" 7	№ 4639/ 18.01.2006	77.76
27.	ул."Бор" 9	№ 4596/ 30.11.2005	77.76
28.	ул."Бор" 11	№ 4640/ 18.01.2006	77.76
29.	ул."Бор" 13	№ 4640/ 18.01.2006	58.32
30.	ул."Минчо Стоянов" 2	№ 4769/ 29.05.2006	70.10
31.	ул."Минчо Стоянов" 2	№ 4770/ 29.05.2006	70.10
32.	ул."Минчо Стоянов" 6	№ 4753/ 29.05.2006	63.45
33.	ул."Заводска" 4	№ 4767/ 29.05.2006	46.46
34.	ул."Заводска" 6	№ 4129/ 13.04.2005	61.22

Към настоящия момент всички общински жилища са отдадени под наем.

Община Раднево не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички молби на нуждаещите се от настаняване граждани. Общинският жилищен фонд като цяло е стар и амортизиран.

Разпореждането с имоти общинска собственост се осъществява след решение на Общински съвет – Раднево по реда на Закона за общинската собственост и Закона за приватизация и следприватизационен контрол.

Продажбата на имоти с пряко стопанско предназначение се извършва по реда на Закона за приватизация и следприватизационен контрол . По реда на ЗПСК бе продаден през 2014 година сграда – магазин в с.Тихомирово. През 2015 година бе взето решение на общински съвет за продажбата на почивната база в с.Борушица.

Предложенията за продажби се изготвят на база предварително заявени инвестиционни намерения или по инициатива на кмета. По този начин се удовлетворяват искания на потенциални инвеститори и се избягва правенето на ненужни разходи по подготовка на преписки за продажба на общинска собственост, приходи от които няма да бъдат реализирани, поради евентуална липса на купувачи.

Община Раднево разполага с 926 бр. незастроени терени в строителните граници на населените места. Преобладаващият брой имоти са с площ до 1000 кв.м. и с предназначение за жилищно строителство.

Имотите, находящи се в гр.Раднево са малко и предимно разположени в периферната част на града. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ НА ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Приход	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Приходи от продажби по реда на ЗОС	686536	176145	964857	500574	89459	48643

Анализа на извършените продажби на имоти общинска собственост показва, че по-голяма част от приходите са реализирани от продажба на земеделски земи, осигуряващи развитието на минните работи на „Мини Марица-изток” ЕАД.

През последните години намалява и интереса за закупуване на имоти, отредени за жилищно строителство, съгласно предвижданията на действащия регулационен план в населените места в общината.

3.2.ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ВОДНИ ОБЕКТИ. УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ.

Със Закона за собствеността и ползването на земеделски земи, на общината се възстанови правото на собственост върху земеделските земи във всички землища на територията ѝ.

Към момента Общинският поземлен фонд на Община Раднево е с обща площ в размер на 100 461 дка.

Съгласно действащата нормативна уредба пасищата и мерите, които в Община Раднево са общо 34 952 дка или 35 % от ОПФ се предоставят ежегодно на земеделски производители - животновъди или техни граждански сдружения от съответните населени места за ползване при отглеждане на животни.

До 2015 година таксата за отдаване на пасища и мери бе 1 лв. на декар. През 2015 година с решение на общински съвет беше определена такса за ползване на пасища и мери в размер на 6 лв. и такса в размер на 7 лв. за ползването на ливади, с което осезателно нараснаха приходите в общината. Приходите от наем на пасища и мери за 2015 г. са в размер на 84 511.22 лв. Тези приходи могат да се ползват само за поддържане на пасищата и мерите в добро земеделско и екологично състояние.

Обработваемите площи /ниви/ от ОПФ са с площ 5 102 дка. Към настоящия момент са сключени 70 договора за предоставяне под наем на 4136,500 дка. Отдаването под наем на земеделски земи се извършва по реда и условията на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. При отдаването под наем на земи от Общинския поземлен фонд Общинският съвет определя размера на годишната наемна цена за декар площ, който не може да бъде по-малък от определения размер на наема за земи от

държавния поземлен фонд. Приходите от наеми на обработваеми земи за 2015 г. са 141 759 лв.

Съгласно разпоредбата на чл.19 от ЗСПЗЗ общината получи право на собственост върху земеделски земи, останали след възстановяване на правата на собствениците. За същите имоти е започната процедура по актуването им като общинска собственост. Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:

- изготвяне на скица, удостоверение за характеристиките на имота, дан.оценка;
- съставяне на акт за общинска собственост;
- вписване на съставения акт в службата по вписванията.

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

Неправомерното ползване на мери и ливади публична общинска собственост се явява един от значимите проблеми в общината. За организирането на ефективен контрол е необходимо да се осигурят средства за трасиране на земеделските имоти - поставяне на трайни знаци за установяване на обработваните земеделски земи – общинска собственост без правно основание. Проблемата с неправомерното ползване на полски пътища бе решен законодателно през 2015 г. с промяната на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, като по данни от Общинската служба по земеделие със всички ползватели на полски пътища бяха сключени договори за наем. Приходите от наем на полски пътища за 2015 година са в размер на 101000 лв.

През последните години продължава тенденцията на намаляване на общинският поземлен фонд в резултат на продажбите на земеделски земи, необходими за развитие на минните работи в „Мини Марица-изток” ЕАД. През 2012 г. бяха продадени на „Мини Марица-изток” ЕАД 1251 дка земеделска земя в землищата на с.Полски градец, с.Трояново, с.Бели бряг, б.с.Овчарци и кв.Гипсово гр.Раднево. През 2016 година предстои продажбата на 414 дка земеделска земя в землището на с.Полски градец и б.с Овчарци.

През периода 2002 – 2015 година са продадени общо за разширение на минните работи 9 109 дка в землищата на общината, засегнати от минните дейности. В тази връзка следва да се търсят възможности за придобиване на поземлени имоти - земеделски земи с цел отдаване под наем и увеличаване на приходите от собственост.

Община Раднево е собственик на водни площи (язовири и водоеми) останали от бившите ТКЗС или с признато право на собственост с решения на поземлена комисия – Раднево, които предоставя на концесия.

Таблица №5

ВОДНИ ОБЕКТИ –ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

№	Местонахождение на имота, начин на трайно ползване	Площ /дка/
1.	с. Рисиманово, язовир	24
2.	гр. Раднево, язовир	52

3.	с. Даскал Атанасово, язовир	425
4.	с. Маца, язовир	81
5.	гр. Раднево, язовир	480
6.	с. Константиновец, язовир	324
7.	с. Полски градец, язовир	177
8.	с. Трънково, язовир	340
9.	с. Тополяне, язовир	27
10.	с. Любеново, язовир	164

Съгласно Закона за концесиите на концесия се предоставят обекти, имоти или части от имоти – публична държавна или публична общинска собственост, с които се извършва стопанска дейност от обществен интерес:

Публична общинска собственост са имотите и вещите, определени със закон, в случая това е Закона за водите – чл.19, ал.1, т.4, б.”в” – “публична общинска собственост са язовирите и микроязовирите, с изключение на тези по чл.13, т.1 и включените в имуществото на търговските дружества или на сдруженията за напояване”.

За язовирите следва да се предостави концесия за услуга, тъй като “експлоатацията” по смисъла на ЗК е “предоставянето на услуги на трети лица и/или извършването на други стопански дейности с обекта на концесията срещу получаването на приходи от дейността”, а рибовъдството представлява именно такава дейност.

Основните мотиви, които стимулират частните инвеститори и държавата, съответно общините, към концесията като форма на партньорство, са с икономически, социален, екологичен характер и др. и в повечето случаи се разглеждат съвкупно независимо от възможността за доминиране на някой от тях. Икономическите стимули се изразяват в получаване на приходи от концесионера при осъществяване на стопанска дейност чрез обекта на концесия при предварително определена норма на печалба срещу поемане на задължение за поддържане и ефективно използване на обекта на концесията. Концедентът, от своя страна, получава приходи от концесионни възнаграждения, осигурено е поддържането на имуществото, както и придобиването на собственост /приращенията към обекта на концесията/. Най-общият икономически смисъл от предоставянето на концесия е, че се стимулира въвеждането в стопанския оборот на ресурси на общината, които са нейна изключителна собственост, чрез ангажиране на частни инвеститори. Концесията дава възможност за изграждане със средства на концесионера в относително кратки срокове на нови обекти, за рехабилитация или реконструкция на съществуваща техническа инфраструктура и на обекти, свързани с обслужването на населението. По този начин се предоставя възможност на частния капитал да вкара в оборот свободните си парични средства, а общината да получи собственост и да осигури на населението качествени услуги. Социалното значение на концесията е в разкриване на работни места, осигуряване на възможност за придобиване на нови квалификации и повишаване на професионалните умения на работещите, а в редица случаи – и в предоставянето на качествени услуги за населението при предварително договорени в концесионния

договор механизми за ценообразуване, чрез които може да се отчете и тяхната социална поносимост.

За гарантиране сигурността на язовирните стени и съоръженията към тях се осъществява периодичен техническият мониторинг. Всяка година се правят проверки на всички водоеми, изготвят се протоколи, дават се предписания с което се следи за безопасното функциониране на съоръженията.

IV.ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ ПРИ ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

Основните принципи, които следва Община Раднево при придобиването, управлението и разпореждането с общински имоти са:

4.1.Законосъобразност

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

4.2.Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общински имоти.

4.3.Приоритетност на обществения интерес

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

4.4.Публичност

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

4.5.Състезателност при разпореждането.

Разпореждането с общински имоти се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

4.6.Плановост

Управлението на общинските имоти се извършва въз основа на мандатна стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, приемани от Общински съвет по предложение на Кмета на общината.

V. ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ

От направения анализ на структурата, основните характеристики, мерките, способите и начините за управлението на общинската собственост се извеждат основните цели, приоритети и дейности по придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.

Основна цел на стратегията за управление на общинската собственост:

Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имоти общинската собственост. Повишаване на приходите от собственост в общинския бюджет.

За постигането на тази цел следва да бъдат набелязани следните приоритети:

1. Създаване на условия за устойчиво и ефективно управление на общинската собственост. Подобряване на състоянието, ремонт, модернизация на имотите - общинска собственост

Мерки:

1.1. С решение на Общински съвет - Раднево през 2013 г. е приета нова Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

1.2. Продължаване процеса на идентификация, доказване и придобиване на общинска собственост, която може да бъде източник на приходи в общинския бюджет през следващите години.

1.3. Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем или ползване;

1.4. Предприемане на действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците;

1.5. Извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес при отдаване под наем;

1.6. Упражняване на системен контрол върху събираемостта на приходите от наеми и такси за ползване на общинска собственост и предприемане своевременни мерки спрямо нередовните наематели и ползватели;

1.7. Подобряване състоянието на общинската собственост в сферата на техническата, образователната, социалната и културната инфраструктури чрез разработване на проектни предложения за кандидатстване за безвъзмездна финансова помощ от фондове на ЕС и други национални и международни донорски организации;

1.8. Увеличаване на жилищния фонд чрез покупка или изграждане на жилища за нуждаещите се от настаняване граждани. За тази цел да се търсят възможности за привличане на средства от държавата и европейските фондове;

1.9.Продължаване на дейностите по обследване на сградите – общинска собственост и съставяне технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

1.10.Продажба на почивната база в с. Борушица, общ. Мъглиж;

2.Устойчиво управление на земеделските земи от общинския поземлен фонд

Мерки:

2.1.Актуването на земите на чл.19 от ЗСПЗЗ с актове за общинска собственост.

2.2.Предоставяне под наем на обработваеми земеделски земи, мери и пасища, полски пътища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.

2.3.Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем на земеделска земя – общинска собственост.

2.4.Осъществяване на ефективен контрол за неправомерно ползване-разораване на общински пасища, мери в землищата на селата в общината.

2.5.Закупуване на поземлени имоти с цел отдаване под наем и дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет.

2.6.Определяне на имоти-зем.земи за предоставяне под наем /аренда за по-дълъг период от време с цел стимулиране и разрастване на животновъдството в района, развитие на пчеларството и отглеждането на трайни насаждения.

2.7.Подобряване състоянието на пасищата и мерите.

3.Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управлението на общинската собственост.

Мерки:

3.1.Инвентаризиране и картотекиране на всички свободни терени и сгради на територията на общината, предназначени за отдаване под наем, учредяване право на строеж и продажба.

3.2.Обявяване в официалния сайт на община Раднево на процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси;

3.3.Подобряване качеството на публичните услуги и засилване прозрачността в дейността на местните власти и общинската администрация при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.

VI.ОСИОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО ПОДЛЕЖАТ НА ЗАПАЗВАНЕ И РЕКОНСТРУКЦИЯ, ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ИЛИ РАЗПОРЕЖДАНЕ.

6.1. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- имоти - частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация;

- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината;

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

- имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.6.1 и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени;

6.3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.6.1;
- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;
- остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им.

VII. НЕОБХОДИМОСТ НА ОБЩИНА РАДНЕВО ОТ НОВИ ИМОТИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО-ОБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТ И ЗА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ. СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ.

Способи за придобиване на общински имоти:

- ново строителство;
- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- закупуване;
- безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;
- други способности позволени от закона.

На основание направения анализ на общинската собственост се обособява нуждата от придобиване от Община Раднево на следните видове имоти:

7.1. Жилищни имоти, за реализиране на социалната политика на Община Раднево за настаняване на нуждаещи се граждани;

7.2. Прехвърляне в собственост на Община Раднево на държавни имоти с отпаднали по предназначение функции, които общината да управлява за задоволяване на възникналите потребности на населението.

7.3. Закупуване на имоти, необходими за участието на общината в различни програми и проекти ;

7.4. Закупуване на атрактивни имоти с цел отдаване под наем или извършване на разпоредителни сделки.

7.5. Други имоти, определени в ежегодните програми за управление на общинската собственост

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Тази Стратегия е основа за разработването на Годишните програми за управление и разпореждане с общинската собственост за периода 2016 - 2019 г. По своята същност тя е отворена система. След приемането ѝ, тя би следвало да остане непроменена по отношение на приоритетите и целите и отворена и гъвкава, по отношение на мерките и проектите.

Изготвил:

инж. Георги Русев

Директор на дирекция ТСУСПОС

