



С Т Р А Т Е Г И Я

**ЗА УПРАВЛЕНИЕТО
НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА
РАДНЕВО ЗА ПЕРИОДА 2020 – 2023 г.**

РАДНЕВО 2020 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Общинската стратегия на община Раднево за управлението и разпореждането с общинска собственост за периода 2020 - 2023 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.

Общински 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, съобщителната 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 10339 акта за общинска собственост в т.ч. 4398 акта за публична общинска собственост и 5941 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.

Поддържането и ремонтите им се извършва с бюджетни средства, като се търсят източници и начини за привличане допълнителни средства от фондовете на ЕС.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на не използването 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 изпращани искания до Министерството на образованието 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.

Към настоящия момент Община Раднево има сключени общо 126 действащи договора по отношение на имоти - общинска собственост.

СТРУКТУРА НА ОТДАДЕНИТЕ ПОД НАЕМ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

№	Предназначение	Бр. договори
1.	Обекти за лекарски кабинети	3
2.	Обекти за търговска дейност	88
3.	Обекти за производство и услуги	7
4.	Обекти за земеделски нужди	18
5.	Обекти за клубна дейност предоставени на политически партии	2
6.	Обекти за спортна дейност	8
	ОБЩО:	126

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

- трайна липса на интерес за наемане на помещения - общинска собственост. Като основни причини 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 в селата.

ПРИХОДИ ОТ НАЕМ НА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Имущество	207 774 лв.	207 954 лв.	228 355 лв.	240 677 лв.
Земя	348 396 лв.	447 542 лв.	326 441 лв.	240 628 лв.
Общо	556 170 лв.	655 496 лв.	554 796 лв.	481 305 лв.

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.

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	№ 10219/25.04.2019	64.90
8.	ул."Детелина" 3	№ 10220/02.04.2019	64.90
9.	ул."Детелина" 3	№ 10224/02.05.2019	74.35
10.	ул"Детелина" 3	№ 10225/02.05.2019	71.32
11.	ул"Детелина" 3	№ 10221/02.05.2019	48.01
12.	ул."Детелина" 3	№ 10222/02.05.2019	48.01
13.	ул."Детелина" 3	№ 10223/02.05.2019	48.01
14.	ул."Детелина" 3	№ 10226/02.05.2019	48.01
15.	ул."Детелина" 3	№ 10033/06.11.2018	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

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.

ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ НА ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Приход	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Продажби по реда на ЗОС	47 746 лв.	98 658 лв.	36 824 лв.	143 185 лв.
Продажби по реда на ЗПСК	-	-	-	62 500 лв.

Продажбата на имоти с пряко стопанско предназначение се извършва по реда на Закона за приватизация и следприватизационен контрол. По реда на ЗПСК бе продадена през 2019 година 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.

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. 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.

Съгласно действащата нормативна уредба пасищата и мерите се предоставят на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на Българската агенция по безопасност на храните. Община Раднево има предоставени за ползване под наем 10 000 дка по 74 бр. договори.

Обработваемите площи /ниви/ от Общинския поземлен фонд, за които към настоящия момент са сключени 98 бр. договора за предоставяне под наем са 4337 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.

Съгласно разпоредбата на чл.19 от ЗСПЗЗ общината получи право на собственост върху земеделски земи, останали след възстановяване на правата на собствениците. За всички земеделски земи по чл.19 от ЗСПЗЗ са съставени актове за общинска собственост.

Неправомерното ползване на пасища, мери и ливади - публична общинска собственост се явява един от проблемите 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. Проблема с неправомерното ползване на полски пътища, канали и напоителни канали, които не функционират бе решен законодателно с промяната на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, като със всички ползвателите на масиви, определени със заповеди на директора на ОД "Земеделие" гр.Стара Загора, бяха сключени договори за наем.

ПРИХОДИ ОТ НАЕМ

	2015 г. 2016 г.	2016 г. 2017 г.	2017 г. 2018 г.	2018 г. 2019 г.
Земеделска земя - ниви	139 604 лв.	153 563 лв.	148 336 лв.	150 206 лв.
Полски пътища	95 460 лв.	81 727 лв.	79 637 лв.	77 451 лв.
Канали	15 988 лв.	14 413 лв.	13 152 лв.	13 766 лв.
Пасища, мери	66 977 лв.	86 619 лв.	57 365 лв.	42 928 лв.
Бели петна	8 578 лв.	6 396 лв.	5 036 лв.	14 100 лв.

През последните години продължава тенденцията на намаляване на общинския поземлен фонд в резултат на продажбите на земеделски земи, необходими за развитие на минните работи в "Мини Марица-изток" ЕАД. През

2019 г. бяха продадени на "Мини Марица-изток" ЕАД 200 дка земеделска земя в землищата на с. Полски градец и б.с. Овчарци.

През периода 2002 - 2019 година са продадени общо за разширение на минните работи 9 309 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.

3.3.ВОДНИ ОБЕКТИ. УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ.

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.

ВОДНИ ОБЕКТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

№	Местонахождение	Площ /дка/	Управление /Разпореждания с имота
1.	с. Рисиманово, язовир	24	концесия
2.	с. Даскал Атанасово, язовир	425	концесия
3.	с. Маца, язовир	81	концесия
4.	гр. Раднево, язовир	479	концесия
5.	с. Константиновец, язовир	324	концесия
6.	гр. Раднево, язовир	85	концесия
7.	с. Трънково, язовир	549	концесия
8.	с. Тополяне, язовир	27	концесия
9.	с. Полски градец, язовир	161	
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 сдр. 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.

През 2018 г. в §33 от Заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за водите бе предвидена възможността за безвъзмездно прехвърляне на собствеността на общините върху язовирите в полза на Държавата, след прието от Общински съвет решение. Приемането на подобно решение бе обусловено от възможността и необходимия ресурс за поддържане на язовирите в състоянието, съответстващо на тяхното предназначение и съобразно нормативно установените технически изисквания.

В §4в от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за водите е предвидена възможност ремонтите и реконструкциите на язовири - общинска собственост да се възлагат на търговско дружество със сто на сто държавно участие, определено от Министерския съвет. В този случай, обаче общината е задължена да възстанови на дружеството разходите за ремонт и реконструкциите на притежаваните от тях язовири, освен когато правото на собственост върху тях се прехвърли безвъзмездно.

С оглед така установената нормативна регламентация за Община Раднево бе налице интерес от прехвърляне на собствеността на язовири - общинска собственост на държавата, които не са предмет на действащи договори за отдаване ползването им под формата на концесиите, които не са източник на приходи за Община Раднево

или чието ползване или поддържане от Община Раднево се явява неефективно или свързано с допълнителни финансови ангажименти, които не могат да бъдат адекватно или своевременно осигурени.

Община Раднево заяви за дарение в полза на държавата, за да бъдат предоставени в управление на Държавно предприятие „Управление и стопанисване на язовири“ язовир „Любеново“, язовир „Полски градец“ и язовир „Градецка“. Със заповед в края на 2019 г. Областния управител на област Стара Загора прие безвъзмездно правото на собственост върху язовир „Градецка“, а в изпълнение на §3, ал. 3 от ПЗР на Закона за сдружения за напояване предадохме язовир „Полски градец“ на Сдружение за напояване „Водата-символ на живот“, с. Полски градец, общ. Раднево, обл. Стара Загора.

Министерски съвет одобри Национална стратегия за развитие на концесиите в Република България (2018-2027), представляваща стратегически документ за одобряване и приемане на плановете за действие на общинските концесии. В тримесечен срок от одобряването ѝ Общинските съвети следваше да одобрят своите Плановете за действие на общинските концесии.

По аргумент от нормата на чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост, приетата от Общински съвет Програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, следва да е в съответствие с Плана за действие на общинските концесии и да включва описание на имотите, които общината има намерение да предложи за възлагане чрез концесия. Съгласно Закона за концесиите и Наредба за изискванията за определяне на финансово-икономическите елементи на концесията, приета с ПМС № 83 от 22.05.2018 г. (обн., ДВ, бр. 44 от 29.05.2018 г.), общински съвет прие План за действие на общинските концесии за програмен период 2014-2020 г.

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.

През 2020 г. общината има намерение да предостави за ползване по реда на Закона за концесиите:

Наименование на Проекта за концесия	Предмет на концесията	Обект на концесията
Предоставяне за ползване на язовир - публична общинска собственост, представляващ ПИ с идентификатор 61460.221.308 по ККР на гр. Раднево	Предмет на концесията - стопанска дейност - рибовъдство и отглеждане на аквакултури; стопански и любителски риболов; спортно-развлекателни услуги; дейности, свързани с отдиха на населението в региона; всички други дейности, които биха могли да съпътстват основната дейност-рибовъдството, без да я препятстват.	Поземлен имот 61460.221.308, обл. Стара Загора, общ. Раднево, гр. Раднево, вид собственост: Общинска публична, вид територия: Територия, заета от води и водни обекти, НТП: Язовир, Площ: 85923 кв.м.

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

1.2.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;

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

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

1.5.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;

1.6.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;

1.7.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;

1.8.Продължаване на дейностите по обследване на общинските сгради и съставяне технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

2.Устойчиво управление на земеделските земи от общинския поземлен фонд

Мерки:

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

2.2.Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем на земеделска земя - общинска собственост.

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

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

2.5. Определяне на имоти – земеделски 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.

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. ОСНОВНИ 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 и планове за действие на общинските концесии за периода 2020 - 2023 г.

По своята същност тя е отворена система. След приемането ѝ, тя би следвало да остане непроменена по отношение на приоритетите и целите, отворена и гъвкава, по отношение на мерките и проектите.