

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ЗЛАТОГРАД



СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕТО
НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ЗЛАТОГРАД
ЗА ПЕРИОДА 2009 – 2011 г.**

(приета с решение Д393 / 28.05.2009 г. на Общински съвет - Златоград)

“Имотите и вещите – общинска собственост, се управляват в интерес на населението на общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.”

(Чл. 11, ал. 1 от Закона за общинската собственост)

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление.

Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

1. Общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. Устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
3. Образованието;
4. Здравеопазването;
5. Културата;
6. Благоустрояването и комуналните дейности;
7. Социалните услуги;
8. Опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
9. Поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
10. Развитието на спорта, отдиха и туризма.

От друга страна общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

През 1996 г. бе приет Закона за общинската собственост, който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници, се определят с наредба на общинския съвет при спазване разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

Основен принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост е, че 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.

От своя страна общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

1. Имотите и вещите, определени със закон;
2. Имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
3. Други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност.

Имотите и вещите - 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.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

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

- ✓ продажба
- ✓ замяна
- ✓ дарение
- ✓ делба
- ✓ възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права
- ✓ по друг начин, определен в закон.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването 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.

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.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет, който от своя страна приема настоящата стратегия за управлението на общинската собственост.

Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2009 – 2011 година.

Основна цел на стратегията е да се определи политиката на придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост. Реализацията на тази цел изисква анализ на състоянието на общинската собственост и възможностите за нейното развитие, както и очертаване на най-важните проблеми и приоритети, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на общинската собственост.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти - публична и частна общинска собственост, в това число и жилищните имоти. Стратегията описва целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

Стратегията включва:

1. Основните цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
2. Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
3. Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

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:
 - ✓ рискове и слаби страни при управлението;
 - ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Политики и конкретни задачи.

III. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. ПРИНЦИПИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Както в досегашната дейност, така и занапред при управление и разпореждане с общинско имущество, общинска администрация ще се ръководи от принципите на законосъобразност, откритост, целесъобразност, равнопоставеност, максимална ефективност в действията, прозрачност и гарантиране на обществения интерес. Общинската собственост се използва съобразно предназначението и за нуждите, за които е предоставена.

Исключение от принципа за равнопоставеност представлява правната възможност за принудително отчуждаване на недвижими имоти, собственост на физически и юридически лица, с цел задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти-публична общинска собственост или за добив на подземни богатства-публична общинска собственост, както и за изграждане на други обекти, определени със закон, след предварително равностойно парично обезщетение.

Законосъобразност

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

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 общинско имущество.

Приоритетност на обществения интерес

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

Публичност

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

Състезателност при разпореждането.

Разпореждането с общинско имущество 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.

2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ

Пълно идентифициране на обема общинска собственост

Независимо, че Закона за общинската собственост действа от 1996 г., процесът на пълно идентифициране на собствеността на общината не е приключил.

До голяма степен процесът по актуването на собствеността на общините се забави, поради неравнопоставеност на видовете собственост - общинска и държавна. Наложил се практиката общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, чрез дългите и тромави процедури по така нареченото деактуване. Взаимоотношенията между държавната и местната власт се характеризираха и възприемаха от областните администрации като процес на предоставяне на собственост от държавата и нейните органи. Тези действия забавиха процеса на установяване на общинската собственост. С последните промени в ЗОС /ДВ бр. 54/2008 г./ този проблем намери решение – за имот, преминал в собственост на общината, по силата на закон, се съставя акт за общинска собственост без отписване от актовете книги за държавна собственост.

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на правилни решения по управление и разпореждане с общинско имущество.

Анализ на състоянието на общинската собственост към момента

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Той е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

Анализът на състоянието включва установяването на:

- ✓ рискове и слаби страни при управлението;
- ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.

Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включваща сграден фонд и обслужващи вещи.

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, което е основана предпоставка за изпълнение на основната им цел - предоставяне на ефективни обществени услуги.

Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. 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.

Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината. По този начин ще се увеличи и обема на имотите – общинска собственост, като бъдат използвани по най-рационалния начин в бъдеще.

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

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел, имаща за основа разбирането, че общинската собственост, поддържана в оптимален обем, структура и при оптимално управление, е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Златоград към 31.12.2008 г. има съставени 549 акта за общинска собственост.

От тях, след извършване на разпоредителни действия, преактуване и отписване от актовете книги на общинските имоти, Общината е реален собственик на 411 имота.

Структурирана по вид и предназначение на имотите, общинската собственост е посочена в следната таблица:

№ по ред	Вид на имота	Брой
1.	Незастроени и застроени поземлени имоти	490
2.	Детски градини и ясли	6
3.	Училища	5
4.	Здравни заведения	5
5.	Музеи	2
6.	Читалища	2
7.	Спортни имоти	1
8.	Сгради на кметства	8
9.	Административни сгради	2
10.	Гробища	4
11.	Жилищни имоти	12
12.	Язовир и водоем	2
13.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	7
	- Тракийско скално светилище "Белите камъни"	1
14.	Включени в капитала на търговски дружества	2
Общо:		549

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

През изминалите 12 години, от влизането в сила на ЗОС, работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на служителите по общинската собственост в общинска администрация Златоград. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

НЕЗАСТРОЕНИ И ЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

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 др.

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

Все още съществуват и свободни общински терени във всички населени места на общината, за които няма образувани поземлени имоти по действащите кадастрални планове, поради което същите не са били актувани. След приемането на новата кадастрална карта на гр. Златоград за тези терени вече ще могат да бъдат съставени актове за общинска собственост.

Незастроените имотите, за които към момента все още не са съставени актове за общинска собственост и които представляват интерес, са предимно парцели, върху

които е отстъпвано право на строеж и това право не е реализирано. Необходимо е те да бъдат изследвани и издирвани, като за тях се предприемат законовите действия по актуване. За някои от тях са били съставени актове за държавна собственост и те са отписани от актовете книги на държавните имоти, за които следва да се съставят актове за общинска собственост. За събиране на нужната информация, документи и оформяне на преписки за актуване, са нужни време и съвместни усилия между отдела, който се занимава с общинска собственост, отдела по устройство на територията при общинска администрация Златоград, служителите от кметствата, занимаващи се с плановете на населените места и Службата по геодезия, картография и кадастър – Смолян.

Сградният фонд на Община Златоград включва:

- ✓ сгради за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- ✓ обществено обслужващи сгради – здравни служби, училища, детски градини, читалища, музей;
- ✓ всички обществено значими сгради на територията на общината;
- ✓ сгради – паметници на културата;
- ✓ помещения в сгради;
- ✓ апартаменти, общежитие Минстрой” гр. Златоград, представляващи жилищния фонд на общината;
- ✓ други.

В общински помещения и сгради са настанени:

- ✓ териториални структури на държавни институции – Общинска служба по земеделие гр. Златоград, Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Министерство на правосъдието за нуждите на Пробационна служба - Златоград;
- ✓ политически партии;
- ✓ юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения по кметствата и кметските наместничества. В следствие на неизползването им те 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. Тяхната продажба следва да бъде много внимателно преценявана, поради следните обстоятелства:

- в перспектива може да възникне необходимост от учебни заведения, която при извършено разпореждане със сега съществуващите имоти, да не може да бъде удовлетворена;
- могат да бъдат използвани при бедствени ситуации и аварии.

Към настоящия момент Община Златоград има сключени общо действащи договора по отношение на имоти – общинска собственост, от които:

№ по ред	Вид договор	Брой договори
1.	Отдаване под наем на терени, за поставяне на преместваеми обекти, от които: - за търговия - 33 - услуги - 1	34
2.	Отдаване под наем на помещения, от които: - на лекари – 23 - за производствена дейност – 6 - за търговия – 13 - банкова дейност – 1 - услуги - 11 - на сдружения – 3	57
Общо:		91

Предвидените приходи от отдаване под наем на общинска собственост за 2009г. са 60 980,74 лв. с включен ДДС. Базисните наемни цени са определени с приетата от Общинския съвет - Златоград Тарифа на базисни наемни цени за кв.м. на общински имоти, последно актуализирана с Решение № Г 509/31.10.2006г. и Решение № Г 525/30.11.2006 г. в сила от 01.01.2007г.

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Към настоящия момент пазарният потенциал на свободните имоти на този вид собственост е почти изчерпан, поради което внимателно и балансирано следва да се подхожда по отношение на действията на разпореждане с тях. Някои имоти са със скрит потенциал, който може да бъде проявен само при наличие на интерес.

Тъй като Община Златоград няма необходимите финансови средства за увеличаване собствеността си, то е възможно това да стане чрез отстъпване на право на строеж върху имоти – общинска собственост след публично оповестени конкурси и публично оповестени търгове, срещу равностойни имоти в новопостроени сгради. Възможности за това съществуват по отношение на парцели, отредени за обществено обслужване.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- ✓ риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- ✓ риск от прекомерно намаляване на общинската собственост;
- ✓ лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- ✓ наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- ✓ намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;

- ✓ недостиг на сгради за общественно-обслужващи и административни дейности.

Плюсове и възможности

- ✓ оптимизиране процеса на управление;
- ✓ увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- ✓ максимално развитие потенциала на всеки имот;
- ✓ възможност за увеличаване на сградния фонд чрез отстъпване на право на строеж върху терени - общинска собственост срещу ново строителство върху тях;
- ✓ прекратяване на съсобствеността в поземлени имоти чрез продажбата на частта на общината;
- ✓ осигуряване на средства от европейските структурни фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи свързани с постигането на посочените цели:

- ✓ да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- ✓ да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия градоустройствен план;
- ✓ да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- ✓ да се реализират крупни проекти върху общински терени, чрез възможностите предоставени на общината от Закона за общинската собственост;
- ✓ да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- ✓ да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- ✓ да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондове за подобряване състоянието сградите;
- ✓ 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 разпореждане.
- ✓ да се инициира продажба на земя - частна общинска собственост, на лица, придобили и реализирали ОПС върху земята.

СГРАДЕН ФОНД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ И УЧИЛИЩА

Община Златоград разполага със следния сграден фонд за нуждите на общинска администрация – Златоград, кметствата и кметските наместничества, детски градини и училища, разпределен по населени места както следва:

Населено място	Административни сгради	Детски градини и ясли	Училища
гр. Златоград	2	3	2
с.Старцево	1	1	1
с. Долен	1	1	1
с. Ерма река	1	1	1
с.Аламовци	1	1	-
с.Кушла	1	-	-
с.Цацаровци	1	-	-
с.Пресока	1	-	-
с.Страшимир	1	-	-

Общината разполага с 8 административни сгради за нуждите на кметствата в съответните населени места. Част от администрациите са в комбинирани сгради, в които имат собственост още „Български пощи – ЕАД” и „БТК” – АД.

Сградния фонд за нуждите на администрацията на кметство с. Долен е нова. За кметство с. Старцево е обновена и е след извършен цялостен ремонт. Другите сгради се нуждаят от ремонт и обновяване.

Сградите на детските градини и училища в общината са разпределени по населени места съгласно показаното в таблицата, като от тях 2 училища са недействащи и сградите им са неизползваеми.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- ✓ някои от имотите – общинска собственост са в съсобствени сгради;
- ✓ проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения.

Плюсове и възможности

- ✓ осигуряване на средства от европейските структурни фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- ✓ оптимизиране процеса на управление.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- ✓ да се анализират разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- ✓ да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- ✓ да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондове за подобряване състоянието сградите;

- ✓ да се предприемат мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища.

ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2008 г. жилищният фонд на Община Златоград се състои от 11 броя апартаменти, 7 броя стаи, от които:

- за настаняване на граждани с установени жилищни нужди - 13
- резервен фонд - 4
- ведомствено - 1

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в следната таблица:

№	Адрес	бр. стаи	статут
	АПАРТАМЕНТИ:		
1.	Ап. № 1 - с. Старцево, ул. "Васил Левски" № 24, жилищен блок	2 стаи, кухня и сервизно помещение	общинско
2.	Ап. № 2 - с. Старцево, ул. "Васил Левски" № 24, жилищен блок	2 стаи, кухня и сервизно помещение, избено помещение	общинско
3.	Ап. № 3 - с. Старцево, ул. "Васил Левски" № 24, жилищен блок	2 стаи, кухня и сервизно помещение, избено помещение	общинско
4.	Ап. № 7 - с. Старцево, ул. "Васил Левски" № 24, жилищен блок	2 стаи, кухня и сервизно помещение	общинско
5.	Ап. № 10 - с. Старцево, ул. "Васил Левски" № 24, жилищен блок	2 стаи и сервизно помещение	общинско
6.	Ап. № 6 - гр. Златоград, бул. "България" № 182, жилищен блок № 4	2 стаи, кухня и сервизно помещение	общинско
7.	Ап. № 8 – гр. Златоград, бул. "България" № 182, жилищен блок № 4	1 стая и сервизно помещение	общинско
8.	Ап. № 16 – гр. Златоград, бул. "България" № 182, жилищен блок № 5	2 стаи, кухня и сервизно помещение	общинско
9.	Ап. 11 – гр. Златоград, ул. "Ахрида" № 7, блок № 1	3 стаи, кухня и сервизно помещение	общинско
10.	Ап. № 29 - гр. Златоград, ул. "Ахрида" № 9, блок № 3	2 стаи, кухня и сервизно помещение	общинско
11.	Ап. № 30 – гр. Златоград, ул. "Рожен" № 1, блок № 2	2 стаи, кухня и сервизно помещение	
	ОБЩЕЖИТИЕ „МИНСТРОЙ“:		
1.	Ст. № 4, партерен етаж, гр. Златоград, ул. "Рожен" № 3	Стая и сервизно помещение	общинско
2.	Ст. № 1, ет. 1, гр. Златоград, ул. "Рожен" № 3	Стая и сервизно помещение	общинско
3.	Ст. № 7, ет. 1, гр. Златоград, ул. "Рожен" № 3	Стая и сервизно помещение	общинско
4.	Ст. № 12, ет. 1, гр. Златоград, ул. "Рожен" № 3	Стая и сервизно помещение	общинско
5.	Ст. № 9, ет. 2, гр. Златоград, ул. "Рожен" № 3	Стая и сервизно помещение	общинско
6.	Ст. № 10, ет. 2, гр. Златоград, ул. "Рожен" № 3	Стая и сервизно помещение	общинско
7.	Ст. № 11, ет. 2, гр. Златоград, ул. "Рожен" № 3	Стая и сервизно помещение	общинско

В жилищата от общинския жилищен фонд са настанени общо 6 семейства и 10 домакинства.

С решение № Г 628/30.07.2007 г. на общински съвет Златоград е определена месечна наемна цена за отдаване под наем на общински жилища в размер на 0,80 лв. за 1 кв.м. полезна площ. Първа зона – гр. Златоград и с. Старцево – основната месечна наемна цена за 1 кв.м. полезна площ – увеличена с 40%. Всички останали населени места на територията на община Златоград – основната месечна наемна цена за 1 кв.м. полезна площ в размер на 0,80 лв.

През 2009 г. приходите от наеми на общински жилища ще са в размер на 7 132,32 лв.

Общото техническо състояние на жилищния фонд е сравнително добро, с изключение на няколко обекта, които се нуждаят от ремонт. Жилищата са построени преди повече от 25-30 г. и в резултат на експлоатацията им, същите постепенно се амортизират. Семействата и лицата, настанени в тях под наем, в по-голямата си част са с ниски и непостоянни доходи и нямат възможност да влагат средства в поддръжката на жилищата.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ ограниченият брой на общинските жилища и невъзможността на общината да задоволи потребностите на нуждаещите се от жилища граждани;
- ✓ ниска събираемост на наемите от отдадени под наем общински жилища;
- ✓ амортизирането на общинските жилища и необходимостта от инвестиции в тях за обновяването им;
- ✓ липса на средства за разширяване на общинския жилищен фонд;
- ✓ риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

- ✓ продажба на амортизирани жилища;
- ✓ придобиване на жилища в новопостроени сгради, представляващи цената на отстъпено право на строеж върху имоти – общинска собственост;
- ✓ да се използват възможности за кандидатстване по програми за осигуряване на средства за подобряване състоянието и ремонти на общинските жилища;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ при необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища;
- ✓ проучване на възможностите за отреждане на имоти за изграждане на социални жилища, в съответствие с промените в Закона за общинската собственост /ДВ бр. 54/2008 г./, за устройване на лица с установени жилищни нужди;
- ✓ отстъпване на право на строеж на жилищни сгради върху имоти – общинска собственост на физически или юридически лица, чрез публично оповестени конкурси, като заплащането на това право да бъде с жилища в новопостроената сграда;
- ✓ разработване и приемане на нова наредба за управление на общинския жилищен фонд, с която да се регламентират по-ясни правила и критерии за

картотекиране, предоставяне под наем, продажба, включително и за отстъпване право на строеж за изграждане на социални жилища.

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

На основание чл.19 от ЗСПЗЗ Община Златоград стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците, която е в размер приблизително на около 8 673,093 дка.

Земеделската земя по начин трайно ползване, съгласно КВС има следната структура, посочена в таблицата:

№ по ред	земище	Брой имоти	Пасища, мери и ливади дка	Ниви дка	Общо дка
1.	Златоград	534	1 713,12	81,38	1 794,5
2.	Аламовци	170	1 150,498	6,782	1 157,28
3.	Долен	496	327,685	2 667,065	2 994,75
4.	Ерма река	330	863,809	-	863,809
5.	Кушла	1 058	885,08	535,53	1 420,61
6.	Старцево	202	190,441	97,718	288,159
7.	Страшимир	19	68,085	-	68,085
8.	Фабрика	39	79,16	6,74	85,90
	ОБЩО	2 848	5 277,878	3 395,215	8 673,093

С промените в ЗСПЗЗ, земите по чл. 19, останали след възстановяването правата на собствениците, се стопанисват и управляват от общината. Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и други мероприятия. Тези земи не могат да се продават в срок до 5 години, считано от влизане в сила на изменението на ЗСПЗЗ – месец февруари 2007 г., а само да се отдават под наем за срок до 3 години или аренда - до 4 години.

Актуването на тези земи се извършва въз основа на протокол на комисията по чл. 19 от закона, която установява действителния начин на трайно ползване. Със заповед № 32/ 28.07.2008г. директорът на областна дирекция „Земеделие и гори” е одобрил протоколното решение от 24.07.2008г. на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ, с който са определени земите по чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ на територията на община Златоград.

Тази земя общината е длъжна да я предоставя за срок от 5 години, при наличие на едно от следните условия:

- ✓ установяване на границите на земеделските имоти, за които е издадено решение на общинската служба по земеделие за признаване на правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници;
- ✓ изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост;

- ✓ обезщетяване на собствениците;
- ✓ изпълнение на проекти за уедряване на земеделските земи в землищата на територията на общината;
- ✓ изпълнение на обекти от техническата инфраструктура, както и на други проекти, за които, съгласно закон се допуска принудително отчуждаване.

С нея не могат да бъдат извършвани разпоредителни сделки, а единствената възможност за нейното управление е отдаването ѝ под наем и под аренда.

Земеделската земя от Общинския поземлен фонд може да се отдава под наем и аренда по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общинския съвет – Златоград и конкретни решения в тази връзка на Общинския съвет – Златоград. В действащата наредба липсва раздел за управление и разпореждане със земи от общинския поземлен фонд.

За имотите от общинския поземлен фонд са съставени 7 (седем) акта за общинска собственост.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ неприключил процес на идентификация и актуване на имотите от общинския поземлен фонд;
- ✓ голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- ✓ недостатъчен потенциал за контрол;
- ✓ липсата на приходи от наеми;
- ✓ законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ) ;
- ✓ липса на наредба

Плюсове и възможности

- ✓ с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- ✓ актуване на нови имоти;
- ✓ възможност за обединяване (уедряване) на земеделски земи;
- ✓ оптимизиране процеса на управление;
- ✓ 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 за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността на земите от общинския поземлен фонд;
- ✓ да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- ✓ да се извърши преглед на поземлените имоти и се предприемат действия за обединяване (уедряване) на тези, за които е възможно;
- ✓ да се приеме раздел към Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общинския съвет – Златоград, регламентираща, стопанисването и управлението на земите от общинския поземлен фонд;

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, ликвидирани или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината.

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло - подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината; осигуряване на устойчиво развитие, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых, туризъм и повишаване на сигурността.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

Настоящата стратегия обхваща периода от 2009-2011 г. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия е приета с Решение № Д393/28.05.2009 г. на Общински съвет – Златоград.

Гл. Спец “ТО на ОбС”:
/Св. Чаушева/

Председател на Общински съвет
на Община Златоград:
/инж. Пламен Чингаров/