

Приета с Решение № Е 47/20.02.2012 г. на ОбС-Златоград



С Т Р А Т Е Г И Я

**ЗА УПРАВЛЕНИЕТО
НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ЗЛАТОГРАД
ЗА ПЕРИОДА 2011 – 2015 г.**

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост на община Златоград е изработена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2011-2015 г. и ще продължава линията която следва 12 години: **строителство и рехабилитация на общинската инфраструктура с конкретни обекти, все по-широко разгръщане на уникалната ни социална политика, целяща подкрепа на най-уязвимите и най-безпомощните в условията на криза наши съграждани, приоритетно внимание към териториите на образованието, на културата и спорта. Основна грижа в общинските ангажименти е подпомагането на инвеститорите от местния бизнес.**

I. ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ

Стратегията за управлението на общинската собственост е разработена след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост, постигната ефективност от управлението и разпореждането ѝ.

Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имоти общинска собственост за срока на мандата на Общински съвет - Златоград.

Основни цели и приоритети са:

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 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.

С разработване и приемане на Стратегията за управление на общинската собственост, ръководството на община Златоград си поставя следните цели:

- **Да се анализира състоянието на общинската собственост, да се установи наличността на имотите общинска собственост, възможността за нейното развитие – управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на Общината.**
- **Да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазване на общинската собственост.**
- **Да се очертаят последващи действия за успешно реализиране на Стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.**

Управлението и разпореждането с общинската собственост в община Златоград, по смисъла на настоящата Стратегия, се разглежда като организирано и динамично функционираща система, която обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, както и форми на участие на населението в местното самоуправление. Всичките тези компоненти са под пряко или непряко подчинение на местната власт, която функционира в името на общия интерес и осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване на качеството на живота в общините.

Стратегията за управление на общинската собственост на община Златоград се разработва като осъзната необходимост от страна на Общинския съвет и общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта от усъвършенстване на плановата дейност на общински съвет и общинската администрация, като основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане с имоти, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предходни планови периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработване на бюджета на общината, както и при кандидатстване с проекти за участие в структурни фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

Една от основните цели е осигуряване на финансиране от структурните фондове на ЕС, като доказателство в тази насока са бъдещите проекти

„Рехабилитация на градския парк в град Златоград”

ПРСР 2007 – 2013 г., Мярка 322 „Обновяване и развитие на населените места”

„Благоустрояване на площад в централната градска част на град Златоград”

ПРСР 2007 – 2013 г., Мярка 322 „Обновяване и развитие на населените места”

„Реконструкция и доизграждане на водопроводна мрежа в с.Долен и реконструкция на спортен център, изграждане на обслужваща сграда и зала за спорт на закрито в град Златоград”

ПРСР 2007 – 2013 г., Мярка 321 „Основни услуги за населението и икономиката в селските райони”

За целите на настоящата Стратегия под „управление на общинската собственост” ще се разбира интегриран процес успешно адаптирал се в новите икономически условия,

включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които община Златоград оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността, през целия жизнен цикъл на имота – придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане, за да бъдат реализирани постигнатите цели.

Насочено е вниманието към осъществяване на специална общинска политика в областта на енергийната ефективност на обекти – публична общинска собственост. За целта е разработена Програма за енергийна ефективност, която предвижда всички енергоефективни мерки за реализация към съответните общински обекти.

Едновременно с изпълнението на основните приоритети и цели ще бъде продължен процеса на ново строителство, на рехабилитация и ремонт на редица обекти от инфраструктурата на община Златоград. По проект към Програма за Европейско териториално сътрудничество Гърция – България 2007-2013 ще се изгради комуникационно трасе гр. Златоград – ГП Златоград – Термес – Ксанти.

Всички сме свидетели, че гр. Златоград се доказва, като една от най-атрактивните туристически дестинации в България. Във връзка с това предстои обновяването на група културно – исторически обекти и свързаната с тях публична инфраструктура на територията на град Златоград, а именно: Взаимно училище, в което е експонирана Музейната сбирка на просветното дело в Средните Родопи, Пачилова къща (в която е изложена Музейна сбирка на съобщенията) и архитектурния паметник Чалъкова къща чрез консервационно – реставрационни дейности, изграждане на допълваща дребно мащабна инфраструктура и разнообразяване на предлагането им.

С придобиването от Община Златоград на собствеността върху бившите гранични застави ще се осигури възможност за предвиждане развитие на планинския туризъм с бази за почивка. Това е една привлекателна алтернатива за общината, чрез която могат да се разкрият нови работни места. Ще се привлече вниманието на български и чуждестранни туристи и бизнесмени и ще се сложи началото на едно бъдещо развитие на алтернативен туризъм.

Всички дейности по развитие, модернизиране, съхраняване и опазване на общинската собственост имат за цел да осигурят един по добър живот – за туризъм, спорт и развлечения за жителите и гостите на Златоград.

II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на райони и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентираны с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

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

1. Конституцията на Република България;
2. Закон за собствеността;
3. Закон за държавната собственост;
4. Закон за общинската собственост;
5. Закон за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти;
6. Закон за възстановяване на собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС;
7. Закон за кадастъра и имотния регистър;

8. Закон за устройство на територията;
9. Закон за приватизацията и следприватизационния контрол;
10. Закон за концесиите;
11. Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост;
12. Правилник за управлението, реда и надзора в етажната собственост;
13. Правилник за вписванията;
14. Наредба № 2 за воденето и съхраняването на имотния регистър.

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

Общинска собственост са:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
3. имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
4. имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
5. имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
6. имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
7. имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество.

Общинската собственост е публична и частна.

Публична общинска собственост са:

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.

Публична общинска собственост са:

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

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;

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.

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

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

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

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.

Имотите и вещите - общинска собственост, се предоставят безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка. Имотите и вещите - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури. Имотите и вещите - общинска собственост, които не са предоставени за управление на други лица, се управляват от кмета на общината.

Свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица, както и части от имоти - публична общинска собственост, с изключение на обектите, подлежащи на концесиониране, след решение на общинския съвет, при условие че наемането им не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Общината се разпорежда с имоти и вещи - частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон. Разпоредителните действия се извършват само с имоти, актовете за които са вписани по съответния ред в службата по вписванията.

III. ПРИНЦИПИ

Важен момент при формирането на активна действена политика за управление на собствеността на община Златоград е изборът на приоритетни цели:

- Съхраняването на общинската собственост и утвърждаването ѝ, като важен елемент при укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадровата самостоятелност на общината;
- Повишаване качеството на публичните услуги и засилване прозрачността в дейността на местните власти и общинската администрация при реализацията на политиката за управление и разпореждане с общинска собственост и при осъществяване на дейности по придобиването ѝ;
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост;

- Увеличаване приходите в общинския бюджет;
- Стандартизиране на нормативните и методическите документи по управление и разпореждане с общинска собственост и развитие на действащите информационни системи;
- Развитие на целево ориентирани публично-частни партньорства.

Целите и приоритетите заложи в настоящата Стратегия са изцяло подчинени на принципите стоящи в основата на Закона за общинската собственост, 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. Тези принципи определят базата и правилата за работа свързани с управлението на собствеността, поради което в Стратегията са разгледани по-детайлно. Принципите се приемат като базови и са най-съществената част в настоящата разработка.

Основните принципи, които следва община Златоград при придобиване, управление и разпореждане с имотите общинска собственост са:

1. Пълно обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинска собственост, включващо цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове, за града и съставените селища.

2. Ефективно управление и разпореждане с общинска собственост

2.1 Разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за разпореждане с общинска собственост – продажби, делби, вещни права;

2.2 Разработване на жилищна програма на общината на базата на анализ и паспортизация на наличния общински жилищен фонд – местонахождението, вид конструкция, година на построяване, структура на картотекираните като нуждаещи се от жилища граждани

2.3 Утвърждаване на публичен търг или конкурс с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна форма при разпореждането с общинско имущество

2.4 Управлението на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично частно партньорство

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

2.6. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем

3. Разработване на годишна програма за имотите, които общината има намерение да придобие в собственост

4. Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост

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

5.1 Обявяване в официалния сайт на община Златоград на свободните обекти, сгради, терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.

5.2 Създаване и поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост

5.3 Удовлетворяване исканията на граждани и фирми, свързани с придобиване на общинска собственост

6. Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския и остатъчния поземлен и горски фонд и стимулиране на инвестиционната активност.

6.1 Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем за земеделска земя – общинска собственост;

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

7. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности и др.

7.1 Обществено обсъждане на предложенията за кандидатстване с проекти по оперативни програми за привличане на средства от европейските фондове.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

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

Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

Периодично са нанасяни в програмата за АОС, в досиетата към АОС, в разписните листи за имотите и в главния регистър договорите за продажба на общински имоти, за учредено право на строеж, пристрояване и надстроеване, за учредено право на ползване, за концесиониране както и заповедите за отписване на общински имоти, които са престанали да са общинска собственост.

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.

Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване 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.

V. 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

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.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в община Златоград към 01.12.2011 г. има съставени 747 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 531 имота.

Структурирани по вид и предназначение имотите, за които са съставяни актове за общинска собственост са посочени в следната таблица:

№ по ред	Вид на имота	Брой
1.	Незастроени и застроени поземлени имоти	601
2.	Детски градини и ясли	9
3.	Училища	7
4.	Здравни заведения	5
5.	Музеи	3
6.	Читалища	3
7.	Спортни имоти	1
8.	Сгради на кметства	11
9.	Административни сгради	7
10.	Гробища	5
11.	Жилищни имоти	25
12.	Язовир и водоем	2
13.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	63
	- Тракийско скално светилище "Белите камъни"	1
14.	Включени в капитала на търговски дружества	2

15.	Отменени актове	2
Общо:		747

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 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 са 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 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 по 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 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. 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:

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване					
		Отдадени под наем, бр.	Право на ползване, бр.	За безвъзмездно ползване, бр.	За безвъзмездно управление, бр.	Свободни, бр.	Общо, бр.
1	2	3	4	5	6	7	
1.	Сгради		3				3
2.	Части от сгради	52		2	15	10	79
Общо:		52	3	2	15	10	82

В 15 общински имота са настанени териториални структури на държавни институции – Областна дирекция “Земеделие”-Смолян, Дирекция “Регионална служба по заетостта”-Пловдив, Дирекция “Социално подпомагане”- Златоград към Агенция за социално подпомагане, Областна дирекция на МВР – Смолян, Министерство на правосъдието, Районно управление “Социално осигуряване” – Смолян, Регионален Координационен съвет Смолян на КНСБ.

Учредено безвъзмездно право на ползване върху 2 общински имота, с ползватели – Областен съвет на БЧК – Смолян и Народно читалище “Искра -1997” с. Долен, общ. Златоград.

Към края на 2011 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти са 81 (вкл. учредено възмездно право на ползване), разпределени по предназначение съгласно Таблица № 2 .

Таблица № 2

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
1.	ОБЕКТИ	
1.1	За търговия	16
1.2	За услуги	9

1.3	За производствена дейност	3
1.4	За медицински дейности и стоматологични услуги	22
1.5	За банкова дейност	1
1.6	За нужди на сдружения	4
2.	ТЕРЕНИ	
2.1	За търговия	21
2.2	За услуги	4
2.2	За разполагане на маси за консумация на открито-сезонни	1
Общо:		81

Базисните наемни цени са определени с приетата от Общинския съвет - Златоград Тарифа на базисни наемни цени за кв.м. на общински имоти.

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Към настоящия момент пазарния 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, като едновременно с реализиране на сгради за обществено обслужване, се поемат ангажименти за изграждане на вертикалната планировка на урегулирания поземлен имот, които да се реализират за сметка на община Златоград.

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 обществено-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 фондовете 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 фондовете 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.

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	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 фондовете 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 2011 г. жилищния фонд на Община Златоград се състои от 10 апартамента и 7 стаи, от които:

- ведомствен фонд – 1 брой,
- резервен фонд – 2 броя,

- за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди - 7 апартамента и 7 стаи.

Структуриран по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблицы № 3:

ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ЗЛАТОГРАД

ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ:	
I. АПАРТАМЕНТИ	
1	Апартамент № 11, бл. 1, ул. „Ахрида” № 7, гр. Златоград
2	Апартамент № 29, бл. 3, ул. „Ахрида” № 9, гр. Златоград
3	Апартамент № 16, бл. 5, бул. „България” № 186, гр. Златоград
4	Апартамент № 2, жилищен блок, ул. „Васил Левски” № 24, с. Старцево, общ.

	Златоград
5	Апартамент № 3, жилищен блок, ул. „Васил Левски” № 24, с. Старцево, общ. Златоград
6	Апартамент № 7, жилищен блок, ул. „Васил Левски” № 24, с. Старцево, общ. Златоград
7	Апартамент № 10, жилищен блок, ул. „Васил Левски” № 24, с. Старцево, общ. Златоград
II. СТАИ	
1	Стая № 4, партерен етаж, общежитие „Минстрой”, ул. „Рожен” № 3, гр. Златоград
2	Стая № 1, първи етаж, общежитие „Минстрой”, ул. „Рожен” № 3, гр. Златоград
3	Стая № 12, първи етаж, общежитие „Минстрой”, ул. „Рожен” № 3, гр. Златоград
4	Стая № 9, втори етаж, общежитие „Минстрой”, ул. „Рожен” № 3, гр. Златоград
5	Стая № 10, втори етаж, общежитие „Минстрой”, ул. „Рожен” № 3, гр. Златоград
6	Стая № 11, втори етаж, общежитие „Минстрой”, ул. „Рожен” № 3, гр. Златоград
7	Стая № 7, първи етаж, общежитие „Минстрой”, ул. „Рожен” № 3, гр. Златоград
ВЕДОМСТВЕНИ НА ОБЩИНА ЗЛАТОГРАД	
1	Апартамент № 30, бл. 2, ул. „Рожен” № 1, гр. Златоград
РЕЗЕРВНИ	
1	Апартамент № 6, бл. 4, бул. „България” № 182, гр. Златоград
2	Апартамент № 1, жилищен блок, ул. „Васил Левски” № 24, с. Старцево, общ. Златоград

Средногодишно приходите от наеми на общински жилища възлизат на около 9 000 лева.

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.

Разходите за основен и текущ ремонт са за сметка на наемателите. В отделни случаи, при основен ремонт на покривни конструкции на жилищни блокове, общината поема разходи, съобразно дяловото си участие. В досегашната практика в бюджета на общината не са предвиждани средства за поддръжка на жилищния фонд. При отдаването под наем жилищата са в изключително лошо състояние, наемателите влагат значителни средства за ремонт и поддръжка, но при бъдеща продажба на жилището възниква недоволство от наемателите, във връзка с извършените разходи за основен ремонт и поддръжка на жилището и определената продажна цена.

Освен поддръжката, проблем при жилищата е събираемостта на наемите.

Настанените под наем лица са предимно със социални проблеми и не изпълняват редовно задълженията си, относно заплащането на наемната цена и консумативите по договора.

В жилищата от общинския жилищен фонд са настанени общо 5 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.

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 оповестен конкурс, 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	землище	Брой имоти	Пасища, мери и ливади дка	Ниви дка	Общо дка
1.	Златоград	540	1 713,12	88,66	1 801,78
2.	Аламовци	170	1 150,498	6,782	1 157,28
3.	Долен	498	340,00	2 667,065	3 007,07
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	20	102,85	-	102,85
8.	Фабрика	39	79,16	6,74	85,90
	ОБЩО	2857	5 324,958	3 402,495	8 727,458

Със Закона за собствеността и ползването на земеделски земи, на общината се възстанови право на собственост върху земеделските земи във всички землища на територията ѝ. Земята е възстановена разпокъсано, в голям брой маломерни имоти.

Процентът обработваеми земи спрямо общо възстановената земя е малък, като дълго време същата не е обработвана и използвана по предназначение.

В зависимост от начина на трайно ползване, управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд е чрез отдаване под наем.

Съгласно разпоредбата на чл.19 от ЗСПЗЗ общината получи право на собственост върху земеделски земи, останали след възстановяване на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници, земите стават общинска собственост и за същите е започната процедура по съставяне на актове за общинска собственост.

Бъдещата политика на общината следва да е в посока за предоставяне за дългосрочно управление на собствените ѝ земеделски земи чрез договор за аренда, съгласно Закона за арендата в земеделието. Това ще даде сигурност на земеделските производители с оглед ползване на земеделските земи за по-дълъг период и извършване на съответните инвестиции, подобряване на ефективността на тяхното стопанство.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните аспекти:

Слабост е, че земеделската земя е възстановена в рамките на парцели, за които съществува невъзможност от комасация с оглед повишаване на производителността им. Това обуславя и понижения интерес за ползването им под наем;

Но използвайки законодателните възможности, общината следва:

- да отдава под наем земи от общинския поземлен фонд за срок от една стопанска година или чрез договор за аренда за по-дълъг период, с което ефективно ще управлява собствеността си и ще формира собствени приходи;

- да направи необходимото с цел ефективно използване на обработваемите земеделски земи и усвояване на продължително неизползваните такива.

Разпореждане със земеделска земя, към която няма проявен интерес при отдаване под наем и арендуване.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост, се формират и приемат ежегодно с разработването на Годишните програми за управление и разпореждане с имотите - общинската собственост и бюджета на община Златоград.

За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в община Златоград, следва да се запази механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на община Златоград следва да се търсят чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативни програми.

Тази Стратегия е основа за разработването на Годишните програми за управление и разпореждане с общинската собственост за периода 2011 - 2015 г. По своята същност тя е

отворена система. След приемането ѝ, тя би следвало да остане непроменена по отношение на приоритетите и специфичните цели и отворена и гъвкава, по отношение на мерките и проектите.

Настоящата стратегия е приета с Решение № Е 47 от 20.02.2012 г. на Общински съвет Златоград.