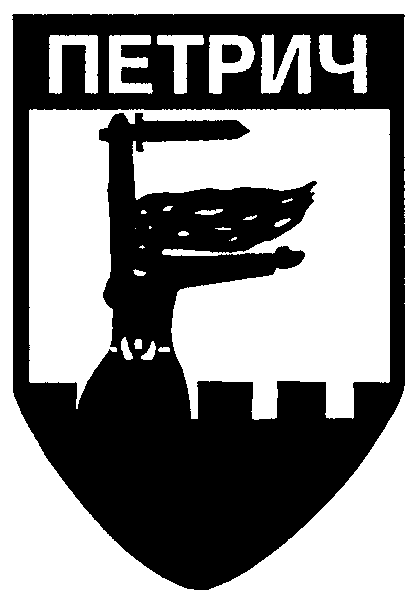
**ОБЩИНА ПЕТРИЧ**

**С Т Р А Т Е Г И Я**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ**

**НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

**2015 – 2019 г.**

**ВЪВЕДЕНИЕ**

Стратегията за управление на общинската собственост в община Петрич за периода 2015-2019 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал.8 от Закона за общинската собственост (ЗОС) на базата на задълбочен и всестранен анализ на състоянието, управлението и разпореждането с общинско имущество. С нея за срока на мандата се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението й, придобиването на общинската собственост, разпореждането с част от нея, както и стопанската дейност на общината. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имоти- общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация. Същата е основа за разработване на годишна програма за управление и разпореждане с недвижими имоти, отчитане на настъпили промени и нови приоритети на общинското развитие, при разпореждането на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

Основните цели при управлението и разпореждането са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на общината, а те са:

1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината;
2. Подобряване селищната среда;
3. Създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и др.;
4. Повишаване на сигурността;
5. Опазване и подобряване на екологичната среда;
6. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост;

Ефективното и планирано управление е предпоставка за успешното реализиране политиката на общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечаване финансирането на голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвика по-широк интерес и съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди, за отчитане на нови приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на жителите на община Петрич. Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление. Ефективното планиране на управление на общинската собственост в интерес на населението на общината е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Състоянието и стратегията за развитие на общинската собственост не третира проблема с управлението и разпореждането на имотите и вещите, собственост на общината, включени в състава на общинските търговски дружества.

**І. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Нормативна основа на общинската собственост**

Конституцията на Република България дава статут на юридическо лице на българската община с всички произтичащи от този факт последици. Съгласно чл. 17, ал.4 и чл. 140 от нея се дава право на общините да притежават своя собственост с цел постигане на тяхната икономическа самостоятелност. Правото на собственост на общината й осигурява възможност да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и възможността да извършва стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините нараства значението на не данъчните приходи, голяма част от които се формират въз основа на упражняване на правото на собственост на общината.

Най – важен момент в установяването на общинската собственост се оказа отделянето й от тази на държавата. Със закон за местното самоуправление и местната администрация (1991г.) §6 и §7 от ПЗР са определени обектите на общинската собственост, а със Законът за общинската собственост (ЗОС), публикуван в ДВ бр. 44/96 г., се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с недвижими имоти, общинска собственост.

**Обвързаност на стратегията с други стратегически, програмни и планови документи**

Стратегията е в съответствие с Плана за развитие на Община Петрич. Пресечна точка между двата документа е разпределянето на активи за целите на общинското развитие. Потокът на информация върви в две посоки - Планът за развитие на общината, която определя насоките за реализиране на проекти върху обекти- общинска собственост и нуждите от активи, а стратегията и програмата за управление на общинската собственост съдържа описание на наличните активи.

Стратегията отчита приоритетите и целите на Регионалния план за развитие на общината до 2019 година, съобразена е с приоритетите на Националната стратегическа референтна рамка и възможностите за участие с проекти по структурни фондове на ЕС чрез оперативни програми.

1. ***Основни нормативни актове, имащи отношение към режима на обектите- общинска собственост::***

* Конституцията на Република България;
* Закон за общинската собственост;
* Закон за устройство на територията;
* Закон за собствеността;
* Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
* Закон за наследството;
* Закон за горите;
* Закон за водите;
* Закон за пътищата;
* Закон за кадастър и имотен регистър;
* Закон за концесиите;
* Закон за общинския бюджет;
* Закон за местните данъци и такси;
* Закон за народните читалища;
* Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно спестовни влогове;
* Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне права върху обекти общинска собственост;

***2. Наредби и други актове на общински съвет и на кмета на общината;***

Подробна регламентация на реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост се съдържа в приетите на общински съвет на община Петрич наредби, както и други актове на общински съвет и на кмета на общината, които са издадени в изпълнение на съответните законови разпоредби, имащи отношение към режима на общинската собственост.

**Правна регламентация**

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

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

Това право е прокламирано още в основния закон на страната, а именно в Конституцията на Република България. След дългогодишен период се даде право общодържавната собственост да се раздели на: държавна, общинска и частна собственост, като постанови режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

През 1996г. 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, за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, се определят с Наредбата на общинския съвет при спазване на 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.

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

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 й от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно.

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

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

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

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

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

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.

**ІІ. ОБХВАТ, СТРУКТУРА, ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА**

***1. Обхват***

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2015 – 2019 година.

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.

1. ***Структура на стратегията***

Стратегията включва:

1. основните цели, принципи и приоритети за 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

1. ***Основни цели на стратегията са:***
   1. **Пълно идентифициране на обема общинска собственост.**

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана от Закона за общинската собственост през 1996 г. процесът на установяване и актуване на имотите е непрекъснат и удължен във времето. Възстановиха се земи от общинския поземлен фонд. Пълно идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

* 1. **Анализ на състоянието към момента.**
* Рискове и слаби страни при управлението;
* Плюсове и възможности за развитие на потенциала;

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

* 1. **Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите** на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост включително 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 основна предпоставка за изпълнение на основната им цел- предоставяне на ефективни обществени услуги.

* 1. **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 предназначени.

* 1. **Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество**.

Целта е да се осигури 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 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 предходни цели.

* 1. **Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.**

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура на територията на общината.

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

**Изпълнението на целите е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.**

1. ***Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.***

*Законосъобразност*

Общинският съвет и Кметът на общината, 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.

*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.

*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.

*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 по чл.8 ал.2 от ЗОС.

1. ***Приоритети***

Основните приоритети в работата на общинската администрация по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество са:

5.1 Пълно обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост, включващо цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове за града и съставните селища;

5.2. Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост, като разработване и приемане от общински съвет на годишна програма за разпореждане с общинска собственост- продажба, замени, делби и вещни права;

5.3. Разработване на жилищна програма на общината на базата на анализ и паспортизация на наличния общински жилищен фонд- местонахождение, вид конструкция, година на построяване, структура на картотекиране като нуждаещи се от жилища граждани;

5.4. Утвърждаване на публичен търг или конкурс с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна форма при разпореждането с общинска собственост;

5.5. Управление на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично частно партньорство;

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

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

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

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

5.10. Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост;

5.11. Обявяване в официалния сайт на Община Петрич на свободни обекти, сгради и терени, процедура по публични търгове и публично оповестени конкурси.

5.12. Създаване и поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост.Създаване на електронен регистър на общинската собственост, интегриран с географска информационна система.

5.13. Устойчиво управление на земеделските земи и гори от остатъчния общински поземлен и горски фонд и стимулиране на инвестиционната активност.

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

5.15. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктурата, образование, здравеопазване, социални дейности и пр.

5.16. Обществено обсъждане на предложенията за кандидатстване с проекти по оперативните програми за привличане на средства от европейските фондове;

**ІІІ. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

С влизане в сила на ЗОС стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който не е приключил.

Предмет на настоящия анализ и очертаване на стратегическите цели за които са на пряко управление и разпореждане на общинския съвет и кмета на общината и са предназначени за отдаване под наем, продажба и др.вид разпореждане.

Към настоящия момент съгласно Главния регистър на общинската собственост – публична и частна в община Петрич има съставени 3840 акта за общинска собственост от тях:

- 518 публична общинска собственост;

- 3320 частна общинска собственост;

Структурирана по вид и предназначение на имотите публична общинската собственост

Таблица № 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № по ред | Вид на имота | Брой актове |
| 1. | Кметства | 48 |
| 2. | Детски градини и ясли | 29 |
| 3. | Училища | 17 |
| 4. | Здравни заведения в т.ч. ФЗП | 27 |
| 5. | Читалища | 19 |
| 6. | Културни институти | 3 |
| 7. | Спортни имоти | 14 |
| 8. | Зелени площи и паркове | 41 |
| 9. | Гробищни паркове | 44 |
| 10. | Водоеми | 71 |
| 11. | Пасища,мери | 76 |
| 12. | Други | 129 |
|  | Общо | 518 |

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

Предмет на настоящия анализ и очертаване на стратегическите цели за развитие са недвижимите жилищни и нежилищни имоти- общинска собственост, които са на пряко управление и разпореждане на общински съвет и кмета на общината и са предназначени за отдаване под наем и продажба.

1. **НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ**

На територията на община Петрич незастроените терени са отредени предимно за жилищно строителство и обществено обслужване.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовите 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. Несистемна е била работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. 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.

Имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост продължава процеса по тяхното деактуване и актуване. За събиране на нужните документи и оформяне на преписките са нужни много време, ангажирането на служители от отдел “ТСУ”, уведомяването на Областния управител и др. Трудност представлява идентифицирането и актуването на имоти собственост на бившите ТКЗС, представляващи земеделски земи в регулация. Върху същите е учредявано право на строеж за построяване на жилища. С влизането в сила на ЗОС се даде право на гражданите по този ред да придобият право на собственост върху земята, която е предпоставка за придобиване на приходи.

Имотите, които са на територията на града са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи планове за регулация. Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж. Нецелесъобразно е и извършването на замени с такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

|  |  |
| --- | --- |
| **СИЛНИ СТРАНИ** | **СЛАБИ СТРАНИ** |
| * непрекъснато оптимизиране процеса на управление на незастроените терени; * увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти; * възможност за промени на регулационните и застроителни планове с цел обособяване на терени за „обществено обслужващи дейности” и „производствени дейности” | * наличие на имоти в съсобственост с други лица. * наличие на имоти, обременени с комуникации, които ограничават възможностите за застрояване. * не приключил и бавен процес на идентификация и актуване на имоти-общинска собственост. * риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината |
| **ВЪЗМОЖНОСТИ** | **ЗАПЛАХИ** |
| * повишаване инвестиционния интерес към терени в Общината; * реализиране на високи приходи от продажби и осигуряване на нови инвестиции; * максимално развитие на пазарния потенциал на всеки имот. | * риск от прекомерно намаляване на общинската собственост; * не достатъчна и добре изградена инфраструктура до имотите- общинска собственост; * задълбочаване на световната финансова криза и свързаното с нея „свиване” на търсенето на незастроени терени; * повишаване изискванията на финансовите институции за предоставяне на кредити, като инвестиции в незастроени терени. |

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

**Политики и задачи за постигане на целите:**

*◘ 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 (ОГП);*

*◘ да се осигури необходимия финансов ресурс и организация за окончателно приключване на процедурата по възлагане, изработване и приемане на подробни устройствени планове за територии на Общината, върху които са разположени общински имоти.*

*◘ да продължи предлагането за продажба на незастроени общински имоти по Закона за общинската собственост, с оглед осигуряване на приходи в общинския бюджет.*

*◘ да се предприемат действия за прекратяване съсобствеността между Общината и физически или юридически лица, чрез позволените от закона способи.*

1. **ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки.

Нежилищни имоти- частна общинска собственост, които не се използват за нуждите на органите на общината или на юридически лица на общинска бюджетна издръжка се отдават под наем.

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, да извършват услуги и за задоволяване на административни нужди, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид, за сметка на наемателите.

В това отношение резерви има в отдаването под наем на свободни обекти по селата за магазини, ресторанти, офиси, лекарски и стоматологични кабинети и пр. За тях е кметовете и кметските наместници е необходимо да проучат интереса на хората по селата и да предложат начина за използването им, тъй като в момента повечето са в лошо състояние, а за поддръжката им са необходими значителни средства. За целта е необходимо да имат пълна информация за техническите характеристики на имотите, наемната цена и др. Условия за отдаването им под наем.

В случай, че няма проявен интерес към тези обекти и възстановяването им в по-добро техническо състояние не е целесъобразно (т.е.стойността на ремонтните работи ще е повече от придобитите приходи от наеми), трябва да се търсят начини за продажбата им, в съответствие със ЗОС.

Продажбата на общински имоти осигурява еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лишава общината от приходи в дългосрочен план.

Имотите- публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Те могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите определени със закон.

Части от имоти публична общинска собственост, неподлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем, след решение на Общински съвет чрез публичен търг или конкурс, в случай, че не пречат на основното предназначение на имота.

Такива са отдадените под наем за офиси, телекомуникационни и пощенски услуги помещения в административни сгради, на територията на кметствата н общината. Това дава възможност да се получават приходи от неизползваеми части от публичната общинска собственост.

В три общински имота са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Общинска служба по земеделие и гори, съд и прокуратура и др., които по закон не заплащат наеми.

Към края на 2015 г. действащите договори за отдадени под наем на имоти и части от имоти общинска собственост са 452 бр. разпределени по предназначение съгласно Таблица № 2 .

Таблица № 2

|  |  |
| --- | --- |
| **по ред** | **Вид на имота** |
| **Отдадени под наем бр.** | **За безвъзмез-**  **дно ползване**  **бр.** | **Общо бр.** |
| 1 | 2 | **3** | **4** | **6** |
| **1.** | Сгради | **23** | **4** | **27** |
| **2.** | Части от сгради | **97** | **12** | **109** |
| **3.** | Лекарски кабинети | **123** | **-** | **123** |
| **4.** | Терени – за временно поставяне на търговски обект | **193** | **-** | **193** |
| **Общо:** | | **436** | **16** | **452** |

Приходите от отдаване на застроени нежилищни имоти за 2015 г. са 492378 лв.

Някой от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

|  |  |
| --- | --- |
| **СИЛНИ СТРАНИ** | **СЛАБИ СТРАНИ** |
| * непрекъснато оптимизиране процеса на управление; * прекратяване на съсобствеността, чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна; | * лошо състояние на част от сградите; * недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; * наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване; * намаляват ежегодните приходи от отдаване под наем; * недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности; |
| **ВЪЗМОЖНОСТИ** | **ЗАПЛАХИ** |
| * осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобрява не състоянието на имотите; * увеличаване на средствата за ремонт на сградния фонд със средства, постъпили в Инвестиционния приватизационен фонд; * увеличаване на сградния фонд чрез застрояване и чрез замени на терени срещу ново строителство; * предоставянето на имоти под наем за по-дълъг период от време; | * имоти, общинска собственост, са в етажна собственост с имоти на физически и юридически лица, като част от тях са в многоетажни сгради, което може да затрудни поддръжката и ремонта; * риск от грешни решения за разпореждане; |

Направеният анализ предполага реализирането на следните

**Политики и задачи за постигане на целите:**

*◘ 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 евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите;*

*◘ да се приеме методика за актуализация на наемните цени в съответствие с наемните цени на свободния пазар;*

Изводи:

1. Наличните нежилищни имоти, които могат да се отдават под наем и същевременно да носят трайни системни приходи в общинския бюджет са крайно ограничени. Единствено сериозно търсене на обекти за отдаване под наем има в гр. Петрич и то основно в централната градска част, в която общината вече почти не притежава недвижима собственост. Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на селата в общината. Причината за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт.
2. В периода до 2015 година в разчета за капиталовите разходи не е планирано изграждането на нови обекти за отдаване под наем;
3. **ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

В последните 25 години общината не е придобила нито едно жилище. Общинския жилищен фонд е остарял и амортизиран. Голяма част от жилищата се намират в едропанелни блокове в жк.”Изток” и жк.”Самуил”, които са построени през 1979-1988 г. Поради не осигурени средства не е извършвано саниране по тези сгради. Проблем създава и факта, че основната част от общинските жилища са разположени в сгради със смесена собственост- частна и общинска, с преобладаващ съществен дял на частната собственост. Повечето от наемателите не заплащат редовно наемите и консумативите, а съвсем малък е относителния дял от събраните наеми, насочени за извършване на текущи ремонти по жилището.

Къщите-общинска собственост са запазени след извършени отчуждавания, някои от тях нямат траен градоустройствен статут.

Жилищният фонд на Община Петрич се състои от 146 бр. общински жилища представени в Таблица №3.

**Таблица №3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Жилища**  **под наем** | **За продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици** | **Ведомствени**  **жилища** | **Резервни**  **жилища** | **ОБЩ**  **БРОЙ** |
| 44 | 32 | 3 | 67 | **146** |

**Графично изображение на общинския жилищен фонд**

Дейността по управлението на жилищния фонд е регламентирана в глава пета от ЗОС и Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди и за настаняване под наем в общински жилища.

Община Петрич не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички нуждаещи се от настаняване граждани.

Недостигът на общинските жилища налага изработване и прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване, както и максимален срок за пребиваване в общински жилища. Нужна е постоянна актуализация и контрол на имотното и семейно положение на подалите молби и на тези, които вече са настанени. При отдаването под наем на общинските жилища трябва да се спазва принципа- настаняват се семейства, а не домакинства. Целесъобразно е определяне на достатъчно дълъг срок (а не пожизнено) за настаняване в общински жилища, в което време да се даде възможност на настанените граждани да придобият собствено жилище чрез покупка, строителство или по друг начин.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

|  |  |
| --- | --- |
| **СИЛНИ СТРАНИ** | **СЛАБИ СТРАНИ** |
| ■ подпомагане на граждани с установени жилищни нужди;  ■ поддържане на резервен, ведомствени жилища и жилища за настаняване на лица от рискови групи от населението; | ■значителен процент остарял сграден фонд;  ■недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;  ■наличие на наематели в жилищни сгради, които не се запазват с действащия ПУП;  ■нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;  ■липса на ново строителство; |
| **ВЪЗМОЖНОСТИ** | **ЗАПЛАХИ** |
| ■придобиване на нови жилищни имоти чрез отстъпване право на строеж в съсобствен имот срещу обезщетение с готови жилища.  ■развиване на публично-частно партньорство за ново строителство.  ■продажба на общинските жилища на пазарни цени за осигуряване по-високи приходи в общинския бюджет;  ■поддържане на ниски наемни цени с цел реализиране социалната функция на общината. | ■нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;  ■прикриване на обстоятелства от страна на наематели, които са свързани с правото на наемане на общинско жилище;  ■задълбочаване на световната финансова криза, пораждаща снижаване нивата на търсене на жилищни имоти;  ■повишаване на изискванията за жилищно кредитиране от страна на финансовите институции. |

Направеният анализ предполага реализирането на следните

**Политики и задачи за постигане на целите:**

*◘ да продължи събарянето на амортизирани къщи и разчистването на терените за ново строителство;*

*◘ да се предприемат действия за прекратяване на наемните правоотношения с наематели на общински жилища, които не отговарят на нормативните изисквания за наемане на общинско жилище;.*

1. **ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ**

Със закона за собствеността и ползването на земеделските земи, на община Петрич се възстанови право на собственост върху земеделски земи във всички землища на територията й. Земята е възстановена разпокъсано, в голям брой маломерни имоти. Обработваемите земи спрямо общо възстановената земя е малък, като дълго време същата не е обработвана и използвана по предназначение.

С приемането на Общата селскостопанска политика на Европейския съюз се създаде възможност за земеделските производители да кандидатстват по Схемата за единно плащане на площ и да получават финансово подпомагане за развитието на земеделието и конкурентоспособността на земеделските стопани, с което се повиши интереса за ползването на земя от общинския поземлен фонд, главно пасища и мери.

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

Земеделските земи от остатъчния поземлен фонд до сега се отдаваха под наем за срок от една стопанска година, но вече няма пречки същият да се отдава под наем и дългосрочно.

Бъдещата политика на общината следва да е в посока за дългосрочното отдаване под наем и аренда на земеделски земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители и ще доведе до поддържането им в добро екологично и земеделски състояние.

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на Община Петрич са възстановени 33716 дка. земеделски земи. Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ Общината стопанисва и управлява земеделската земя, която по данни от ОбС”ЗГ”, представляват 8444 имота с обща площ 52414 дка. Остатъчния фонд по чл.19 от ЗСПЗЗ, след възстановяването на правата на собствениците представляват 1614 имота с обща площ 5137 дка. Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

* пасища
* мери
* общински пътища
* други площи (гробища, сметища, залесени територии и др.)

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ са останали след възстановяването на правата на собствениците и 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 др. Тези земи не могат да се продават и за тях да се издават удостоверения за снабдяване с нотариални актове. Единствената възможност за тяхното управление е отдаването им под наем.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Общината не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие и гори, съответства на действителното фактическо състояние.

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

- оглед

- установяване на действителния начин на трайно ползване

- изготвяне на скица

- данъчна оценка.

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

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Петрич не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци, която изисква допълнително средства. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

|  |  |
| --- | --- |
| **СИЛНИ СТРАНИ** | **СЛАБИ СТРАНИ** |
| ■актуване на нови имоти;  ■наличие на имоти с висок инвестиционен потенциал, находящи се в близост до регулация и с изградена довеждаща инфраструктура; | ■малки приходи от наеми;  ■голям брой маломерни имоти;  ■разпокъсана собственост; |
| **ВЪЗМОЖНОСТИ** | **ЗАПЛАХИ** |
| ■стартиране процеса на комасация на земеделските земи;  ■оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;  ■промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;  ■с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи. | ■законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл19 от ЗСПЗЗ);  ■забавяне приключването на процеса на идентификация и актуване на общинските имоти; |

Направеният анализ предполага реализирането на следните

**Политики и задачи за постигане на целите:**

*◘ да продължи процеса по идентификация на собствеността, и да се актува целия общински поземлен фонд;*

*◘ да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;*

*◘ да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;*

*◘ да се проучат възможностите за комасация на маломерните имоти;*

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Настоящата стратегия обхваща периода от 2015-2019 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 № ........... година на Общински съвет град Петрич.*