ОБЩИНА РАКИТОВО, ОБЛАСТ ПАЗАРДЖИК

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

ЗА МАНДАТ 2015 – 2019 ГОДИНА

„ОБЩИНАТА ИМА ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ, КОЯТО ИЗПОЛЗВА В ИНТЕРЕС НА ТЕРИТОРИАЛНАТА ОБЩНОСТ”– ЧЛ.140 ОТ КОНСТИТУЦИЯТА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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.

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.

Настоящата стратегия е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС и определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината. Стратегията обхваща периода 2015 – 2019 г. и регламентира:

- Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане;
- Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

I. 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 кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

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;

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;
- 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 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.

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 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.

II. ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

1. Цели

Основните цели на Община Ракитово при управлението на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление могат да се изведат в следното:

- осигуряване на ефективно управление на общинската собственост и повишаване на приходите от нейното използване;
- поддържане и подобряване на обема и състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;

- обвързване на обема, състоянието и възможностите за придобиване на общинска собственост с настоящите и бъдещи нужди на общината за устойчиво развитие и предоставяне на публични услуги;
- съществено намаляване на разходите за поддръжка на общинската собственост;
- формиране на рационална подзаконова рамка (наредби, програми и др.) и на система от действени принципи и механизми за ефективно и равностойно изпълнение на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане със собствеността с оглед на по-нататъшното укрепване на местното самоуправление;
- усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми и процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост;
- подобряване качеството на публичните услуги и прозрачност в дейността на местната власт и общинската администрация при реализация на политиката на управление и разпореждане на общинската собственост и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.

2. Приоритети за постигане на целите:

Приоритетите са установени в съответствие с приоритетите на Общинския план за развитие. Те се базират на визията за местно развитие, на анализа на социално-икономическите фактори, както и на приоритетите на стратегическото развитие на държавата. Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост обхващат проблематиката съдържаща се във визията и стратегическите цели.

Целите и приоритетите, заложени в настоящата Стратегия, са изцяло подчинени на принципите, стоящи в основата на Закона за общинската собственост и определящи базата и правилата за работа, поради което в Стратегията те са разгледани детайлно и са съществена част от нея.

III. БАЗОВИ ПРИНЦИПИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

Настоящата Стратегия обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, контролни и оценъчни

инструменти. Всички 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 качеството на живот в общината. Стратегията 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 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 предишни периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за участие в Структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

1. Принцип на функционалното съответствие

Водещ принцип в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, към който се отнася една цяла поредица от принципи и изисквания е принципът на функционалното съответствие между стратегическото развитие на общината и политиката за управление на общинската собственост. По същество чрез него пряко се обвързва изпълнението на правомощията и задачите на общинската администрация от собствената и сфера на дейност и действията на местната власт по придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост. Този принцип се проявява чрез необходимостта всяко решение по управление на общинската собственост, вземано от страна на общински съвет, да се съобразява със стратегическия план на общината и да се вписва в целите на нейното развитие. Както и решенията винаги да бъдат законосъобразни и да се покриват с тези за съставянето, приемането и изпълнението на общинския бюджет. Общината следва да придобива собственост само когато е необходимо за текущото и бъдещо изпълнение на определени цели и задачи. В случай, че собствеността престане да изпълнява своята функция, то следва тя да се продава на нейната стойност.

2. Принцип на свободното администриране

Свободното администриране при управлението и разпореждането с общинската собственост в Община Ракитово непосредствено се обвързва с изискването за съизмеримост между самата общинска собственост и необходимите средства за нейното ефективно управление. Този принцип регламентира възможността на общинския съвет и общинската администрация да имат право на избор на икономически оправдани форми за управление и разпореждане с общинска собственост в зависимост от естеството, вида и характера на собствеността.

2. Принцип на 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.

4. Принцип на право на информация

Този принцип се свързва с постановката, че провеждането на активна информационна политика следва да осигури прехода от „задълженост на местната власт за публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост към правото на информиране на всеки заинтересован за всички дейности по това управление”, изразяващо се в :

- ефективната информационна политика е добре застъпена в община Ракитово, съвременни комуникации, осведомяване, афиширане в местния вестник, интернет сайта и др.;
- активната информираност следва да обхваща мащабни преустройства, кандидатстването по Европейски проекти, свързани с общинската собственост.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

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.

Съставените към настоящия момент Актове за общинска собственост са 1627 броя. От тях 1332 броя са актовете, съставени за недвижими имоти частна общинска собственост, от които 33 броя за земи и гори от горския фонд. Актовете съставени за недвижими имоти публична общинска собственост са 295 броя.

Съставените актове за публична общинска собственост за следните видове имоти:

№	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	28
2.	Детски градини	5
3.	Училища	6
4.	Читалищни сгради	3
5.	Спортни имоти	2
6.	Административни сгради	3
7.	Сметища	1
8.	Гробищен парк	4
9.	Водоеми	4
10.	Сгради за социални услуги	3
11.	Други, в т.ч. пасища, мери	236

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

След одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри за землищата на гр. Ракитово и с. Дорково през 2010 година започна преактуване на имотите – общинска собственост с идентификаторите по КККР.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

На териториите на населените места в общината незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.

Съставени са актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

Имотите, находящи се в 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.

Голяма част от имотите за жилищно строителство са обременени с ограничени вещни права – отстъпено право на строеж.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Слаби страни и заплахи

- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината;
- недостатъчен административен и организационно–технически ресурс.

Силни страни и възможности

- оптимизиране на процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Имотите публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение в голямата си част са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности. Поддържането и ремонтите на имотите и вещите, публична общинска собственост, се извършва в рамките на предвидените бюджетни и привлечени средства.

Нежилищни имоти – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, са отдадени под наем чрез търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Училищните сгради са с големи прилежащи терени и в по-голямата си част са разположени в централната част на населените места.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Слаби страни и заплахи

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддържане и опазване на собствеността;

- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.

Силни страни и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2015 г. жилищният фонд на Община Ракитово се състои от 8 апартамента, от които един ведомствен и седем за отдаване под наем.

Общинските жилища са разположени в сграда, съсобствена между общината и физически лица. Тази съсобственост създава трудности при тяхното управление и поддръжка. Сградата е с панелна конструкция, което значително оскъпява текуща поддръжка на общинските апартаменти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Слаби страни и заплахи

- значителна част от общинския жилищен фонд е остарял;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;
- риск от грешни решения за разпореждане.

Силни страни и възможности

- продажба на амортизирани жилища;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ГОРИ

Към настоящия момент наличният общински поземлен фонд във всички землища на територията на Община Ракитово е 889 дка, а земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ /т. нар. остатъчен поземлен фонд/ са 15206 дка.

Управлението на земите от общинския и остатъчен поземлен фонд се осъществява по реда на НРПУРОИ.

Свободни земеделски земи се отдават под наем чрез търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Общината е собственик на маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни масиви, които могат да бъдат отдавани под наем без търг или конкурс на земеделски производители по реда на ЗСПЗЗ. Законът за собствеността и ползването на земеделските земи дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

Община Ракитово притежава 5 533 дка гори и земи в ГФ, от които 4 162 дка в землището на гр. Ракитово и 1 371 дка в землището на с.Дорково.

Слаби страни и заплахи

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ) ;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;

Силни страни и възможности

- с влизането в Европейския съюз и стартирането на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- актуване на нови имоти;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи ;
- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;
- възможност за увеличаване на приходите;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

5. ИНФРАСТРУКТУРА

Развитието на основната инфраструктура в общината е от изключително значение за осигуряване на условия за повишаване на инвестиционната привлекателност, устойчив икономически растеж, заетост и балансирано развитие на общината и подобряване условията на живот на хората.

Общината има добра пътна осигуреност като цяло и по отделно за всяко населено място. Достъп до всички населени места е осигурен посредством преминаващите пътища от републиканската пътна мрежа и местните пътища (общинската пътна мрежа).Едно от големите предимства на общината е компактността и близостта на отделните населени места. Същите са свързани с удобна пътна връзка както помежду си, с общинския център и съседните общини.

Общата дължина на общинската пътна мрежа е 29.1 км. Голям процент от същата се нуждае от основен ремонт и рехабилитация.

По отношение изградеността на пътната инфраструктура в населените места от общината, то данните сочат, че има улици без трайна настилка и няма изградени тротоари на улиците в покрайнините на населените места. Като цяло състоянието на тази инфраструктура е влошено, което налага да се вземат адекватни и навременни мерки.

Наличната водоснабдителна инфраструктура позволява да се извършват доставките на вода до всички потребители. Водопроводната мрежа е остаряла и се нуждае от промяна и реконструкция.

Съществуващата водопреносна система е остаряла и се подменя и модернизира със средства, осигурени от структурни фондове на ЕС. Остарелите съоръжения, ниското технологично равнище и липсата на мащабни инвестиции за рехабилитация и модернизация на системите и съоръженията през последните години водят до значително разхищаване на водните ресурси при преноса им до крайните потребители, което затруднява доброто водоснабдяване в селищата от общината. Голяма част от водопроводната мрежа е амортизирана.

Има изготвени проекти за реконструкция на вътрешната водопроводна мрежа в населените места в общината. За по-добро водоснабдяване в общината са направени проучвания за допълнително водоснабдяване и са изпълнени проекти за:

- Започната поетапна реконструкция на вътрешната водопроводна мрежа в населените места в общината. Основни моменти в проектите са зониране на населените места според консумацията на вода и подмяна на улични водопроводи с малки диаметри и амортизирани.
- Водоснабдяване от извор „Тупаров чарк” – изграден външен водопровод от извор „Тупаров чарк” до град Ракитово, финансиран по програма „Сапард”.

Заустването на непречистените битови отпадъчни води е основен източник на замърсяване. Успоредно с реконструкцията на вътрешната водопроводна мрежа на населените места в община Ракитово е необходимо да се започне проектиране и изграждане на пречиствателни съоръжения. В общината е изградена канализационна мрежа. Няма изградени колектори, което е предпоставка за силно замърсяване на околната среда

Силни страни и възможности

- Осигурен достъп до всички населени места и до близките общински центрове;
- Добре развита републиканска пътна мрежа;
- Всички населени места са водоснабдени;
- Въвеждане на система за разделно събиране на битови отпадъци;
- Подобряване на инфраструктурата;

Слаби страни и заплахи

- Липса на инвестиции за поддръжка и модернизация на транспортната инфраструктура;
- Амортизирана вътрешна водопроводна мрежа – големи загуби на вода;

III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ

1. Основни принципи при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост:

- Публичност и прозрачност при управление и разпореждане с общински имоти;
- Свободна и честна конкуренция и равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки и сделките по управление;
- Отговорно отношение към проблемите на населените места и диалог с гражданите;
- Стриктно спазване на законовите и подзаконови нормативни актове;
- Максимална ефективност и целесъобразност и гарантиране на обществения интерес;
- Избор на най-подходящи разпоредителни процедури и способи, както и минимални ограничителни критерии или параметри при осъществяване на дадена сделка;
- Въвеждане на критерии от социален и градоустройствен характер при провеждане на публично оповестените търгове;
- Активно използване на европейските фондове.

2. Основни цели на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост:

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ОПТИМИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Специфична цел 1: Подобряване на ефективността при използване на ресурсите – имоти, общинска собственост.

Специфична цел 2: Подобряване на състоянието и модернизация на обектите, общинска собственост.

Специфична цел 3: Увеличаване на имотите, общинска собственост.

Специфична цел 4: Постигане на по-висока степен на задоволяване на реалните обществени нужди и интереси, свързани с общинските имоти.

3. ПРИОРИТЕТИ:

Приоритет 1: Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост и активни действия за придобиване на имоти с местно значение от държавата, особено военни и спортни имоти.

Приоритет 2: Подобряване състоянието на общинската инфраструктура, особено пътища, водопроводна мрежа, екология.

Приоритет 3: Модернизация на общинския жилищен фонд.

Приоритет 4: Широко прилагане на добри практики за публично- частно партньорство при изграждане и експлоатация на обекти, общинска собственост.

Приоритет 5: Привличане на значителни средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности и отдиха.

Приоритет 6: Разработване и внедряване на интегриран модел за управление на общинската собственост.

4. Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане

4.1. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация, общинските предприятия;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината;

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

- имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.1 и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени;

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

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т.1;
- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;
- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;
- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;

5. Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване

- Имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално предназначение, спортни имоти и за здравни и образователни нужди – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС.
- Жилищни и нежилищни имоти, придобити чрез отстъпване на право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор след провеждане на публично оповестени конкурси, срещу задължение изграждане на жилища или необходими за задоволяване нуждите на общината помещения за общината.

6. Мерки и дейности

Управлението на общинската собственост следва визията, целите и приоритетите, заложени в Общинския план за развитие.

Анализът на състоянието на общинската собственост предполага реализирането на следните мерки и дейности:

6.1. Оптимизиране на управлението на незастроените терени

- 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 устройствен план;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се утвърди практиката чрез публично-частно партньорство да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се увеличи кадровият и административен потенциал, включително чрез привличане при необходимост на консултанти и фирми.

6.2. Ефективно управление и развитие на застроените нежилищни имоти

- 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;

- учредяване на право на строеж срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на 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 ползване;
- обследване на всички общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност;
- саниране и модернизиране на сградите – общинска собственост;
- намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.
- осигуряване на достъпна среда на училища и обществени сгради.
- ремонт на съществуващите детски и спортни площадки; изграждане на открити детски и спортни площадки.
- ремонт на съществуващите физкултурни салони и изграждане на физкултурни салони на общински училища, в които няма такива.

6.3. Управление на жилищните имоти и обновяване на общинския жилищен фонд

- строителство на нови жилища от ОбщинаРакитово;
- учредяване на право на строеж срещу срещу нови жилища;
- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;
- при необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища;

6.4. Оптимизиране на управлението на земеделските земи, гори и язовири

- да се възложи изготвянето на лесоустройствени проекти за общинските гори;
- да се реализират продажби с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- предприемане на действия за комасация на земеделските земи и уедряване на земеделските масиви;
- да се повиши административния капацитет за управление на горския фонд.

6.5. Развитие и модернизация на инфраструктурата

- Подобряване на качественото състояние на пътната мрежа
- Подобряване достъпа до места с изявен туристически интерес
- Ремонт и текущо поддържане на общинската пътна мрежа
- Основен ремонт на пътната настилка
- Подобряване на състояние на водопреносната и канализационна мрежа