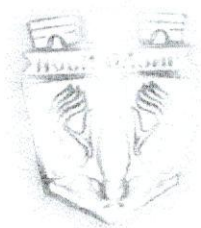


ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР



СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА МАНДАТ 2015-2019 г.

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

Въведение

ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Нови пазар е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС, на базата на анализ на състоянието по управлението и разпореждането с общинска собственост.

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление и като самостоятелно юридическо лице има право на собственост.

Това право е прокламирано още в основния закон на страната. Конституцията на Република България от 1991 г. раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постанови режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

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 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.

СТРУКТУРА

Структурата на стратегията следва общоприетият модел за изготвяне на стратегически документ, включващ преглед и анализ на състоянието, определяне на визия, цели и приоритети за тяхното постигане и отразява всички законови изисквания за управлението на общинската собственост, залегнали в Закона за общинска собственост.

ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА

- Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща четиригодишен планов период – 2015-2019г.;
- по своята същност, Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си;
- стратегията е основа за приемане от Общински съвет Нови пазар на четири годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година – 2016, 2017, 2018, 2019г.

ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ НА СТРАТЕГИЯТА.

Предмет на Стратегията са застроените, незастроени имоти – публична и частна общинска собствеността и определянето на цели и приоритети, осигуряващи подобряване на процеса на вземане на решения, публичност на дейността и създаване условия за повишаване на ефективността на управлението на общинската собственост в

интерес на гражданите на общината. Ефективното управление на общинската собственост създава възможности за идентифициране на състоянието на различните видове собственост, техния капацитет, подходите за по-добро оползотворяване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която е в излишък по отношение на установените нужди. Разработването на настоящата Стратегия е продиктувано от необходимостта за прецизиране дейността на общинския съвет и администрацията на община Нови пазар по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост. Ясно очертана и приоритетно изведена е водещата постановка, че повишаването на качеството и ефективността на местното самоуправление е в неразривна връзка с функционирането и етапното развитие на общинската собственост. Общинската собственост като ключов елемент на местното самоуправление по същество се свързва с политиката на общината за целенасочено и устойчиво стратегическо развитие, за формиране на по-добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура. Свободата на избор относно принципи и механизми на управление и разпореждане с общинска собственост и гъвкавостта при тяхното прилагане са застъпени в местното законодателство, под формата на подзаконовни нормативни актове на общински съвет Нови пазар. В този смисъл Законът за общинска собственост, като основен закон регламентиращ управлението и разпореждането с общинска собственост, поставя като изискване, в своите наредби общинските съвети да приемат стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. Стратегията следва да определя политиката за развитие на общинската собственост, отчитайки местните особености и нужди.

Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост. Тя се стопанисва и управлява в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин. Други закони в различна степен свързани с режима на имотите общинска собственост са:

- Закон за местното самоуправление и местна администрация;
- Закон за собствеността;
- Закон за наследството;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за арендата в земеделието;
- Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския

фонд:

- Закон за горите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за културното наследство;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговски закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закона за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за концесиите;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за публично-частното партньорство;

- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за енергетиката;
- Закон за енергийната ефективност;
- Закон за електронните съобщения;
- Закон за насърчаване на инвестициите;
- Закон за пощенските услуги;
- Закон за народните читалища;
- Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
- Закон за виното и спиртните напитки;
- Закон за пчеларството;
- Закон за рибарството и аквакултурите;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

СТРАТЕГИЯТА ВКЛЮЧВА:

- **Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;**
- **Основните характеристики на отделните видове имоти;**
- **Визия за развитието и управлението на общинската собственост;**
- **Мерки за осъществяване на приоритетите.**

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта от усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, отчитане на настъпилите промени и отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината, 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 гражданите от общината.

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

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечавя финансирането на част от общинските дейности. Предварително начертаните цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред и ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция.

I. Основни цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с имущество – собственост на Община Нови пазар се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общински имоти, както и на останалите законови и подзаконови и вътрешни нормативни актове.

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с главната стратегическа цел и приоритетите на общинския план за развитие на община Нови пазар.

1. Основни цели:

Настоящата стратегия си поставя следните цели:

- 1.1. Да се анализира състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното придобиване, управление и разпореждане, както и да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши в това отношение.
- 1.2. Осигуряване на устойчива развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм.
- 1.3. Опазване и подобряване на околната среда.
- 1.4. Идентифициране на общинската собственост.
- 1.5. Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от отдадената под наем общинска собственост.
- 1.6. Обвързаност на стратегията с приоритетите на Националната стратегическа референтна рамка и възможностите за участие в проекти по структурните фондове на ЕС чрез оперативни програми.
- 1.7. Очертаване на последващи действия за успешно реализиране на стратегията в бъдеще чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост.

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.

2.1. Законсъобразност.

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост се извършват за целите, на основанията и по реда, предвидени в закона.

2.2. Приоритетност на общественя интерес

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

2.3. Целесъобразност

Основен принцип в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост е принципът на функционалното съответствие между стратегическото развитие на общината и политиката за управление на общинската 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. Органите са длъжни да

вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност и 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.

2.4. Принципи на свободното администриране

Свободното администриране при управлението и разпореждането с общинската собственост е обвързано 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.

2.5. Публичност и информация

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

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 осигуряват съвременните комуникации, относно осведомяване, афиширане в местната преса, информационни бюлетини, интернет сайта и др.;
- активната информираност следва да обхваща мащабни преустройства, кандидатстването по Европейски проекти, свързани с общинската собственост.

2.6. Състезателност при разпореждането

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

3. Приоритети

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

3.1. Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.

- стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управлението на общинската собственост;

- осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по договори за отдаване под наем.

3.2. Идентификация на обектите – общинска собственост.

3.3. Привличане на средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти – общинска собственост.

3.4. Разработване и приемане от ОбС на годишна програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

II. Анализ на състоянието на общинската собственост в община Нови пазар.
Силни и слаби страни. Политики и задачи.

1. ОБЩИНСКИ ИМОТЕН ФОНД

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост, имотите на общините се делят на публична и частна. Имотите – публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват дейността на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет;
- имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите и постройки с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно – защитна системи в частта, обслужваща територията на общината;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори, пасища и мери.

Частна общинска собственост са всички останали движими и недвижими вещи на Община Нови пазар, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите с характер на публична общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища;
- общински земеделски земи.

2. Характеристика на отделните видове имоти

2.1. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

2.1.1. всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;

2.1.2. имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация и общинските предприятия (в случай, че се създадат такива);

2.1.3. имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

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

2.2.1. имоти – частна общинска собственост, както и части от имоти – публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение функциите на общината и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем;

2.2.2. имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото ако биха били продадени.

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

2.3.1. имоти, които не са необходими пряко за изпълнение функциите на общината;

2.3.2. имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;

2.3.3. имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;

2.3.4. остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за закупуване.

3. Структура на имотите – общинска собственост.

Съгласно главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Нови пазар са съставени 2421 акта за общинска собственост (АОС), от които 374 за публична общинска собственост и 2047 акта за частна общинска собственост. В тази бройка влизат и имоти, актувани повторно в резултат на: изменение в подробните устройствени планове, преминаване на собствеността от публична в частна или обратно или влизане в сила на кадастрална карта. Не малък е и делът на отписаните имоти, в резултат на разпоредителни сделки.

Структурата на публичната общинска собственост, предназначена за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация и обществените потребности за населението е както следва:

Детски градини и ясли	Училища	Читалища	Административни сгради и кметства	Здравни служби	Спортни обекти	Дом за стари хора	Пречиствателна станция	Други
10	7	10	16	11	9	1	1	57

Структура на частната общинска собственост:

Терени

В Община Нови пазар има съставени 553 акта за общинска собственост за застроени със сгради терени и такива с учредено право на строеж. За улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост съгласно чл. 56, ал. 2 от ЗОС.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписвани от актовете книги за държавна собственост и са съставяни актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, здравни служби, читалища, жилища и др. Продължава работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи е започнало проучване на собствеността на

конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица. За събиране на необходимите документи и оформяне на преписка за актуване са нужни много време, значителен кадрови ресурс и административен капацитет. Влязлата в сила кадастрална карта за гр. Нови пазар и с. Енево, допълнително усложни идентифицирането на имотите. Установи се, че при отразяване на повечето общински имоти са нанесени в отклонения от действащите регулационни планове. За много от имотите, в режим на етажна собственост няма схеми за самостоятелни обекти. Това налага поправки в кадастралните карти, чрез изработване на проекти за изменението им, което забавя процесите на разпореждане или отдаване под наем.

Приходите от незастроени имоти – частна общинска собственост се формират предимно от разпореждане със съответните имоти по Закона за общинската собственост

Приходи в общинския бюджет постъпват и от отдаване на терени под наем за монтиране на временни обекти, както и от такси за ползване на общински площи – тротоари, площи, улични платна, места, върху които са организират пазари и панаири.

Основните принципи при определяне начина на разпореждане /право на строеж или продажба/ с незастроените имоти са:

- извършване на анализ на общинските имоти и определяне на възможността за обособяване на самостоятелни парцели или промяна на предназначението на съществуващите чрез изработване на подробни устройствени планове с цел разпореждане;

- при урегулираните поземлени имоти, в които може да се построи само един обект да се пристъпва към продажба на имота;

- там където цената на правото на строеж за разгънатата застроена площ е по-голяма от пазарната цена на земята, следва да се учредява право на строеж.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- неприключил и бавен процес по идентификация на общински имоти;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост;
- липсата на съвременни кадастрални планове и карти в някои от селата на общината, което забавя идентифицирането и актуването на общинските имоти.

Силни страни и възможности:

- оптимизиране на процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти;

- максимално развитие потенциала на всеки имот;

- инвестиционен интерес към терени в общината и възможност за реализиране на приходи от продажби;

- част от имотите-публична общинска собственост по силата на закона не се актуват, но са с голямо значение за нормалното функциониране на общината.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се изследва потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на строителният и регулационен план при учредяване право на строеж, продажба, отдаване под наем;
- да се проучи възможността чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират проекти върху общински терени;
- да се проучва законосъобразността, целесъобразността и наличието на интерес за общината от всяко конкретно разпореждане;
- да се проучи възможността за включване на нови терени в урбанизираните територии.

Структурирана по вид и предназначение на имотите общинската собственост е посочена в Таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой
1.	Незастроени поземлени имоти	117
	- жилищни поземлени имоти	78
	- нежилищни поземлени имоти	39
2.	Застроени нежилищни имоти	34
	- сгради	10
	- части от сгради	
4.	Детски градини и ясли	10
5.	Училища	7
6.	Здравни заведения	2
7.	Културни институти	2
8.	Читалища	10
9.	Спортни имоти	6
10.	Административна сграда и сгради на кметства	16
11.	Жилищни имоти	51
12.	Микроязовири	5
13.	Земеделски имоти	1250
14.	Пречиствателна станция	1
Общо:		1520

1. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, застроените имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно се лишава общината от приходи в дългосрочен план.

Към настоящия момент община Нови пазар е собственик на 34 бр. сгради и 10 бр. части от сгради - общинска собственост.

В 15 общински имота са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция „Бюро по труда“. Агенция за социално подпомагане, Общинска служба земеделство, които по закон не заплащат наем.

Към настоящият момент действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти ЧОС са за 65 бр. помещения, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 2 .

Таблица № 2

№ по ред	Предназначение	Брой помещения	
1	2	3	
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	18	
2.	Клубни помещения	Политически партии	2
3.		Неправителствени организации	4
4.	Лекари	41	
Общо:		65	

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Със закриването на училищата в кметствата възниква необходимостта от средства за опазването им. Откриването на разпоредителна сделка с бившите училища, започва едва след получаване на положително становище и съгласие от Министъра на образованието и науката. Съгласно изискванията на чл.45, ал.2 от Закона за народната просвета, МОН изискват наред с документи, които Общината прилага и мотивирани предложения и конкретни намерения за промяна предназначението на имотите, архитектурен проект на сградите – съществуващо положение и проект за промяна на предназначението на училищните сгради, което изисква допълнителен ресурс.

Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места, което ги прави подходящи за развиване на производствена и търговска дейност.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

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

-имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;

-наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;

-риск от грешни решения за разпореждане

-недостиг на сгради за осъществяване на търговска и производствена дейност, както и за обществено-обслужващи и административни дейности в гр. Нови пазар.

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез заплащане правото на строеж или част от нея срещу собственост на обекти в новопостроената сграда;
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5 от 28 декември 2006 г. 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;
- осъществяване на замени на терени 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 сградите – публична общинска собственост;
- 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 продажба;

2. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към настоящият момент жилищния фонд на Община Нови пазар се състои от състои от 77 бр. жилищни имоти, разпределени както следва:

- ведомствен фонд – 1 броя,
- резервен фонд – 2 броя,
- за настаняване на граждани - 39 броя /в т.ч. общежитие/,
- за продажба – 35 броя.

Структуриран по видове, общинският жилищен фонд е посочен е както следва:

I. Апартаменти :

Едностайни - 17 бр., двустайни – 5 бр., тристайни – 2 бр., боксониери – 4бр.

Общежитие на ул. „Цар Освободител“ № 22 – 36 броя жилища.

II. Жилищни сгради – 13 бр.

В общинските имоти са настанени общо 68 семейства.

С Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги, приета с решение на ОбС-Нови пазар е определена наемната цена на кв.м. полезна площ, като същата варира от 0,80 лв. за наематели, настанени по общия ред 1,80 лв. за наематели на ведомствени жилища до 2,30 лв. за наематели, неотговарящи на условията за настаняване под наем.

Къщите – общинска собственост в голямата си част са разположени в междублокови пространства, запазени след извършени отчуждавания и нямат траен градоустройствен статут.

Необходимо е да продължи продажбата на амортизираните сгради и събарянето на къщите без траен градоустройствен статут, разчистването на терените и оформянето им като зелени площи или замяната им срещу процент от разгънатата застроена площ на новопостроени на тях обекти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- необходимост от средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- продължаващи наемни правоотношения и с лица, които са в забава плащане на наема повече от три месеца;
- риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

- увеличаване на общинската собственост чрез заплащане правото на строеж или част от нея срещу собственост на обекти в новопостроена жилищна сграда;
- продажба на амортизирани жилища, без наематели чрез публичен търг;
- продажба на жилища, при заявено желание от наематели с правно основание;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- възможност да се подобри състоянието на жилищния фонд чрез заплащане правото на строеж или част от нея срещу собственост на обекти в новопостроена жилищна сграда;
- да се извършват продажби на жилища, строени преди повече от 25 години чрез явен търг;
- да се продължи продажбата на амортизирани къщи и разчистването на терените;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината на съсобствениците или чрез замяна.

3. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Общината притежава 3775 бр. имоти, извън регулация, с обща площ от 52400,945 дка или 16,76 % от общия земеделски фонд в общината.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища и мери
- полски пътища
- водни площи,
- други площи (гровища, сметища и др.)

Съгласно ЗСПЗЗ, пасищата и мерите се предоставят ежегодно на земеделски стопани от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни.

Структурата на публичната общинска собственост по населени места е посочена в Таблица № 3.

Таблица № 3

№ по ред	Населено място	Публична общинска собственост	
		бр.имоти	площ, дка
1.	гр. Нови пазар	294	3891,695
2.	с. Беджене	118	722,436
3.	с. Войвода	193	3309,619
4.	с. Енево	101	2308,9
5.	с Жилино	144	2047,714
6.	с. Зайчино ореше	93	2738,719
7.	с. Избул	164	2516,773
8.	с. Мировци	193	3491,786
9.	с. Памукчи	304	3819,704
10.	с. Писарево	166	1703,005
11.	с. Правенци	134	2724,339
12.	с. Преселка	157	1693,211
13.	с. Сечище	103	1240,049
14.	с. Стан	109	2286,624
15.	с. Стоян Михайловски	184	3220,310
16.	с. Гръница	128	679,612
Общо:		2585	38394,492

Структурата на земеделската земя - частна общинска собственост по населени места, в т. ч. обработваема – ниви и трайни насаждения и необработваема – др. вид територии, дерета, сипен, храсти, е посочена в Таблица № 4.

Таблица №4

№ по ред	Населено място	Частна общинска собственост	
		бр.имоти	площ, дка
1.	гр. Нови пазар	42	1122,068
2.	с. Беджене	43	224,681
3.	с. Войвода	57	2034,769
4.	с. Енево	77	1226,628
5.	с Жилино	51	272,229
6.	с. Зайчино ореше	20	443,320
7.	с. Избул	46	1593,163
8.	с. Мировци	129	612,362
9.	с. Памукчи	231	1490,140
10.	с. Писарево	24	136,000
11.	с. Правенци	86	1545,797
12.	с. Преселка	101	316,692
13.	с. Сечище	69	572,324
14.	с. Стан	14	240,713

15.	с. Стоян Михайловски	119	502,230
16.	с. Тръница	37	171,619
Общо:		1146	12504,735

Земеделската земя - частната общинска собственост, - посевна площ и трайни насаждения по населени места и размер на отделните имоти има следната структура, посочена в Таблица № 5 :

Таблица № 5

№ по ред	Населено място	Частна общинска собственост					
		до 10 дка		над 10 дка		Общо	
		бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка
1.	гр. Нови пазар	11	45,092	5	204,167	16	249,259
2.	с. Беджене	37	56,052	3	158,071	40	214,123
3.	с. Войвода	22	69,869	4	812,246	26	882,115
4.	с. Енево	57	78,367	11	349,886	68	428,253
5.	с. Жилино	42	59,816	4	175,473	46	235,289
6.	с. Зайчино ореше	11	34,844			11	34,844
7.	с. Избул	30	38,626	10	1515,389	40	1554,015
8.	с. Мировци	105	96,168	4	55,611	109	151,779
9.	с. Памукчи	138	157,373	17	627,367	155	784,740
10.	с. Писарево	5	13,125	4	60,891	9	74,016
11.	с. Правенци	67	123,208	15	848,526	82	971,734
12.	с. Преселка	84	136,004	-	-		136,004
13.	с. Сечище	40	131,796	10	269,924	50	401,720
14.	с. Стан	1	4,000	-	-	1	4,000
15.	с. Стоян Михайловски	97	78,205	6	239,512	103	317,717
16.	с. Тръница	20	36,31	-	-	20	36,31
Общо:		767	999,460	93	5317,063	860	6316,523

В обработваемите площи са включени ниви, площи с трайни насаждения, в т.ч. земеделски имоти с НТП „изоставени тр. насаждения”, „затревена нива” и „изоставена нива”, които подлежат на разработване. Това е селскостопанския фонд, с който Община Нови пазар може да извършва разпоредителни действия и от който може да реализира приходи.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Нови пазар 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.

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.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са с начин на трайно ползване – пасище, мера и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт,
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация на общинските имоти;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери);
- наличие на голям брой маломерни имоти, представляващи изоставени и необработваеми трайни насаждения.

Плюсове и възможности

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се привлекат земеделски производители, желаещи да инвестират в екологично управление на поземления фонд;
- възможност за увеличаване на приходите от ОПФ;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на земеделските земи.

III. ВИЗИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО И УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Добре стопанисвана общинска собственост

1. Стратегическа цел:

Повишаване на инвестиционния потенциал на Община Нови пазар и защита на обществения интерес, чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост.

2. Приоритети за постигане на стратегическата цел:

- Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост;
- Подобряване състоянието на общинската собственост;
- Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.

IV. МЕРКИ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРИОРИТЕТИТЕ:

1. Мерки за осъществяване на Приоритет I. "Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост"

1.1. Изготвяне на ежегодна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост:

- Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Нови пазар;
- Анализ на необходимостта от придобиването на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината;
- Финансово – икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;
- Попълване и поправка на кадастралната карта;
- Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
- Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

1.2. Ефективно управление на имотите – общинска собственост:

- изготвяне на 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 новопостроени сгради с предназначение за обществено обслужване;
- преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на имоти, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем или разпореждане.

1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд

- изследване потенциала на всеки терен;
- преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

2. Мерки за осъществяване на Приоритет II. "Подобряване състоянието на общинската собственост".

2.1. Обезпечаване на необходимите териториално– устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинска собственост.

- попълване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;
- изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване.

2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд.

- обследване на сградите и съставяне на технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- обследване на обектите общинска собственост и описание на неотложните СМР и количествено стойностна сметка за всеки обект;
- поддържане и актуализиране на публичния регистър на общинската собственост и изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост / местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация/;

2.3. Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища за настаняване на нуждаещи се граждани.

- поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд;
- подпомагане на граждани с установени жилищни нужди.

2.4. Развитие и модернизация на техническата инфраструктура – общинска собственост.

- Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;
- Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура;
- Поддържане на добри технически и експлоатационни параметри на електропреносната мрежа;

3. Мерки за осъществяване на Приоритет III. "Прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост".

3.1. Изготвяне на електронен регистър на имотите общинска собственост и поддържане на публичния регистър за разпоредителни сделки с общинска собственост на сайта на общината.

3.2. Спазване на нормативните изисквания;

3.3. Разширяване на обхвата на общинската собственост, обект на стратегията за управление, вкл. Техническата инфраструктура и имотите, за които не се съставят актове за общинска собственост;

4. Прилагане на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция:

- гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки.

IV. Изпълнение на Стратегията

Оценка за изпълнението на Стратегията за управлението на общинската собственост, както и използването на съществуващите ресурси предоставят информация за ефективността на провежданите политики. Те се извършват въз основа на индикатори за измерване на ефекта от прилагането на стратегията, количествено измерими и съпоставими и дават информация за преките и непосредствени резултати, създадени при изпълнението на Стратегията и постигане на цели:

Цел 1:

1. Брой приети годишни програми за управление на ОС, прието от ОбС-Нови пазар;
2. Увеличаване на ръста на приходите от наем, права на строеж и ползване, от арендуване на общински имоти (%).
3. Брой издадени актове за общинска собственост;
4. Брой проведени публично оповестени конкурси и публични търгове;
5. Брой сключени договори за отдаване под наем, аренда, продажба, право на строеж и право на ползване и продажба;
6. Брой разработени проекти за кандидатстване за БФП пред еврофондовете и други национални и международни донорски организации за подобряване на състоянието на общинската собственост;
7. Брой реализирани проекти за подобряване на състоянието на общинската собственост – дължина на реконструирана улична и пътна мрежа (км); ремонтирани обекти (бр.); приложени мерки за енергийна ефективност в общински сгради (% намалени емисии);
8. Брой извършени проверки по изпълнение на задълженията по договори за наем и аренда.

Цел 2:

1. Създаване на електронен регистър на общинската собственост (брой обхванати обекти с техните характеристики);
2. Брой обявени публични търгове и публични оповестени конкурси на сайта на общината;
3. Изработени проекти за изграждане на нова довеждаща инфраструктура (брой);
4. Изградена нова довеждаща инфраструктура (км пътища, водопровод и канализация – л.м.);

Цел 3:

1. Изработени проекти за изменение на ПУП-ПРЗ и КК;

Цел 4:

1. Предоставени под наем обработваеми земи, мери и пасища (дка);
2. Брой сключени договори за наеми и аренда.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиването, управление и разпореждане с общинско имущество, включително саниране на сградния фонд, ликвидиране или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при

материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

Оптимизацията на действията при 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.

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

Ограничаването на разходите, възпрепятства усъвършенстването на самия процес по управлението и разпореждането с общинска собственост и постигането на по- висока ефективност на ограничения имотният фонд на Община град Нови пазар.

Настоящата стратегия се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост за срока на мандат 2015-2019 година на Общински съвет Нови пазар. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. 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 № 62/.../2016 година на Общински съвет Нови пазар.