

---

**СТРАТЕГИЯ**  
**НА ОБЩИНА ПЪРВОМАЙ ЗА УПРАВЛЕНИЕ**  
**НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА**  
**2008 – 2011 г.**

---

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

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

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

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
3. образованието;
4. здравеопазването;
5. културата;
6. благоустрояването и комуналните дейности;
7. социалните услуги;
8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
9. поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
10. развитието на спорта, отдиха и туризма.

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

Това право е прокламирано още в основния закон на страната. Конституцията на Република България от 1991г. отново след дългогодишен период прокламира това право и раздели общодържавната собственост 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, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на този 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 ѝ от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно.

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

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи 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.

## II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

### 1. Обхват

Настоящата Стратегия на община Първомай за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2008 – 2011 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,

### 2. 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:

Идентифициране на обема собственост;

2. Анализ на състоянието към момента, включително:

рискове и слаби страни при управлението;

плюсове и възможности за развитие на потенциала.

3. Политики и конкретни задачи

## III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

### 1. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

#### Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските заместници 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.

#### 2. Основни цели

1. Пълно идентифициране на обема общинска собственост-

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996г. процесът на установяване и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на общината земи в общински поземлен фонд . Пълното 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.

2. Анализ на състоянието към момента, включително:

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 със придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително саниране на сграден фонд, подмяна и оптимизация на автопарка на общината, 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.

3. 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 общинските администрации и звената на бюджетна издръжка, което е основана предпоставка за изпълнение на основната им цел- предоставяне на ефективни обществени услуги.

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

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

5. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти 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 предходните цели.

6. Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината.

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

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

IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ.

АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ  
КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

Характерът и спецификата от отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Първомай има съставени 1045 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 451 акта.

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	123
2.	Застроени имоти /жилищни и нежилищни/ - сгради - части от сгради	98 40 4
3.	Детски градини и ясли	14
4.	Училища	17

5.	Здравни заведения	16
6.	Културни институти	-
7.	Читалища	15
8.	Спортни имоти	9
9.	Сгради на кметства	17
10.	Жилищни имоти	2
11.	Микроязовири	23
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	207
13.	Гори и земи от общинския горски фонд	2
14.	Подземни богатства	7
Общо:		594

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

През изминалите 11 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на дирекция „УПАСиСД” Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

#### НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към края на 2007 г. в Община Първомай има съставени 123 акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти. От тях 105 са за терени в кметствата и останалите 18 – за терени в гр. Първомай Преобладаващият брой имоти са с площ до 1000 кв.м. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.

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 актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др. 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 са в територията на града са предимно предвидени за озеленяване. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението поставя и факта, 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 :

Рискове и слаби страни

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
  - недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс;
  - 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.

Плюсове и възможности

- оптимизиране 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.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи свързани с постигането на горепосочените цели:

- да се ускори процеса 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 правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да продължи практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

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. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план. Начинът на ползване и видът на имотите е представен в Таблица № 2.

Таблица № 2

по ред	Вид на имота	Отдадени под наем, кв. м.	Право на ползване, бр.	За безвъзмездно ползване, кв. м.	Свободни, кв. м.	Общо, бр.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сгради	210.5	-	-	130	2
2.	Части от сгради	772.29	-	778.9	-	21
3.	Терени за прем. обекти	1225	-	-	15	49
Общо:		2210.79	-	778.9	145	72

В 2 общински имота са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция за социално подпомагане, Общинска служба по земеделие и гори, Гражданска защита, Следствена служба, Пробационна служба и др. Към края на 2007г. действащите договори за отдадени под наем или с право на ползване имоти и части от имоти са 72, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3.

Таблица № 3

№ по ред	Предназначение	Брой договори
----------	----------------	---------------



1	2	3
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	62
2.	Клубни помещения	Политически партии
3.		Неправителствени организации
4.	Лекари и стоматолози	4
5.	Административно обслужване	5
Общо:		72

Приходите от отдаване на застроени нежилищни имоти за 2007 г. са 41491 лв.

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.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места, което ги прави атрактивни за привличане на инвеститорски интерес.

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, ползване или закупуване ;
- риск от грешни решения за разпореждане ;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- недостиг на сгради и помещения за обществено-обслужващи и административни дейности.

#### Плюсове и възможности

- Възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез замени на терени срещу ново строителство върху тях;
- оптимизиране процеса на управление;

-прекратяване на съсобствеността чрез продажбата 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.  
Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

-да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;  
-да се 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;  
-да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради и терени , престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

#### 3. СГРАДЕН ФОНД НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ И УЧИЛИЩА.

Община Първомай разполага със следния сграден фонд за нуждите на общинска администрация в общинския център и кметствата и за нуждите на детски градини и училища разпределен по населени места както следва:

Таблица № 4

Населено място	Административни сгради	Детски градини	Училища
гр. Първомай	2	2	3
кв. Дебър	-	1	1
кв. Любеново	-	1	1
Брягово	1	-	-
Бяла река	1	1	1
Виница	1	1	1
Воден	1	1	1
Градина	1	2	1
Дълбок извор	1	1	1

Драгойново	1	-	1
Добри дол	1	-	-
Езерово	1	1	2
Искра	1	1	1
Караджалово	1	1	1
Крушево	-	1	1
Православен	1	-	1
Поройна	1	-	-
Буково	1	-	1
Татарево	1	-	-
Общо	18	14	17

Общината разполага с 18 административни сгради за нуждите на общинските администрации в съответните населени места. През последните години са правени различни основни и частични ремонти на административните сгради. Но към настоящия момент част от сградите се нуждаят от допълнителни средства за рехабилитация и ремонти, които могат да бъдат осигурени по различни донорски програми.

Сградите на детските градини и училищата в общината са разпределени по населени места съгласно Таблица 4. В 7 бр. населени места са закрити детски градини или училища и сградите са неизползваеми, като част от тях са станали предмет на разпоредителни сделки. Шест от сега действащите сгради на училища и детски градини са рехабилитирани чрез финансиране от фонд Козлудуй, една от сградите – по Социално инвестиционен фонд към МТСП, а за почти всички останали сгради е кандидатствано по ОП „Регионално развитие”.

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;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.
  - проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения.

#### Плюсове и възможности

Възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез предоставяне на терени за ново строителство върху тях срещу съответно обезщетени със сраден фонд.

- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата 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.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- осъществяване на предоставяне 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;
- 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;
- да се предприемат мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища.

#### ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Община Първомай разполага с един жилищен имот , представляващ апартамент от 46,65 кв. м. , находящ се на ул. “Княз Борис I” и част от жилищен имот , представляващ 15/24 идеални части от апартамент , целия с площ 61 кв. м. , находящ се на ул . „Орфей” . И в двата жилищни имота има настанени наематели по реда на Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища на територията на община Първомай.

Имайки предвид крайно ограничения жилищен фонд на Община Първомай , което обстоятелство не позволява воденето на съответната социална политика и удовлетворяване жилищните нужди на крайно нуждаещи се граждани , е необходимо да се направи анализ и предприемат конкретни стъпки от общински съвет в посока ликвидиране на съсобствеността върху жилищния имот.

#### ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на Община Първомай са възстановени 44 276.578 дка земеделски земи, от които 37339.714 дка публична общинска собственост и 6936.864 дка - частна общинска собственост/ без полски пътища, канали, гробища и др./ . Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. В Община Първомай тази земя е в размер на 1119.395 дка.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

пасища,  
мери,  
пътища

други площи (гробища, сметища, залесени територии и др.)

След промените в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/, собствеността на общините върху пасищата е публична и не може да се обявява за частна общинска собственост по реда на Закона за общинската собственост. По този начин се предостави възможността те да се ползват от земеделските стопани – животновъди, с цел усвояване на предоставения финансов ресурс от ЕС. Министерството на земеделието и горите (писмо № 9107-1/28.02.2007г.) изготви и одобри “Ред за предоставяне на мери и пасища на земеделски стопани – животновъди за общо ползване”, като размера на единното плащане на площ върху общинските пасища е на база животинска единица.

Съгласно чл.48”а” от Закона за допитване до народа, правилата за ползване на общинските пасища и мери се определят на свикани общи събрания по населени места. В началото 2008 година бяха проведени такива по населените места в общината. В нито едно от селищата на община Първомай, събранията не са проведени при необходимия кворум, съгласно изискванията на чл.43 от Закона за допитване до народа, а именно - общото събрание на населеното място се счита за редовно, ако на него присъстват повече от половината от гласоподавателите в населеното място. Поради това правилата за ползване на общинските пасища и мери се утвърдиха от Общинския съвет.

Решението на Общински съвет е правно основание за ползване на общинските пасища и мери за целите на чл.41 от Закона за подпомагане на земеделските производители, а именно земеделските стопани, които стопанисват земеделска площ, включена в системата за идентификация на земеделските парцели, могат да кандидатстват за плащане по Схемата за единно плащане на площ.

Публичната общинска собственост по населени места, включваща земеделски земи с начин на трайно позване – „пасище , мера” , „пасище с храсти” е посочена в Таблица № 5.

Таблица № 5

№ по ред	Населено място	Публична общинска собственост	
		брой имоти	Площ /дка/
1	гр.Първомай	464 в т.ч. 1 имот по чл.19 от ЗСПЗЗ	4 744,871 в т.ч. 1,733 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ
2	с.Брягово	273 в т.ч. 2 имота по чл.19 от ЗСПЗЗ	8 162,757 в т.ч. 41,489 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ

3	с.Буково	273 в т.ч. 4 имота по чл.19 от ЗСПЗЗ	4 427,964 в т.ч. 24,418 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ
4	с.Бяла река	83	2 185,832
5	с.Виница	-	-
6	с.Воден	125	2 116,068
7	с.Градина	111	459,410
8	с.Добри дол	28	162,062
9	с.Драгойново	96	1 881,003
10	с.Дълбок извор	305	2 692,922
11	с.Езерово	191	3 008,430
12	с.Искра	206 в т.ч. 1 имот по чл.19 от ЗСПЗЗ	1 661,848 в т.ч. 26,501 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ
13	с.Караджалово	14	1 018,039
14	с.Крушево	67	1 373,087
15	с.Поройна	52	608,478
16	с.Православен	168	960,191
17	с.Татарево	96	1 970,893
ОБЩО :		2 553	37 433,855
по чл.19 от ЗСПЗЗ		8	94,141
ОПФ		2 545	37 339,714

Земеделската земя - частната общинска собственост по населени места е посочена в Таблица № 6 :

Таблица № 6

№ по ред	Населено място	Частна общинска собственост	
		брой имоти	Площ /дка/

1	гр.Първомай	111 в т.ч. 28 имота по чл.19 от ЗСПЗЗ	961,148 в т.ч. 106,925 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ
2	с.Брягово	101 в т.ч. 81 имота по чл.19 от ЗСПЗЗ	408,736 в т.ч. 312,366 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ
3	с.Буково	8 в т.ч. 1 имот по чл.19 от ЗСПЗЗ	68,85 в т.ч. 2,545 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ
4	с.Бяла река	45 в т.ч. 3 имота по чл.19 от ЗСПЗЗ	1 014,143 в т.ч. 10,525 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ
5	с.Виница	18	28,485
6	с.Воден	3	222,079
7	с.Градина	50 в т.ч. 36 имота по чл.19 от ЗСПЗЗ	947,346 в т.ч. 187,345 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ
8	с.Добри дол	3	68,170
9	с.Драгойново	37 в т.ч. 34 имота по чл.19 от ЗСПЗЗ	177,213 в т.ч. 158,853 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ
10	с.Дълбок извор	61 в т.ч. 3 имота по чл.19 от ЗСПЗЗ	535,191 в т.ч. 5,891 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ
11	с.Езерово	53 в т.ч. 31 имота по чл.19 от ЗСПЗЗ	459,838 в т.ч. 17,969 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ
12	с.Искра	260 в т.ч. 36 имота по чл.19 от ЗСПЗЗ	1 011,357 в т.ч. 104,196 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ
13	с.Караджалово	7	532,279
14	с.Крушево	40	823,570

		в т.ч. 2 имота по чл.19 от ЗСПЗЗ	в т.ч. 2,229 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ
15	с.Поройна	4	53,525
16	с.Православен	8	238,862
17	с.Татарево	108 в т.ч. 56 имота по чл.19 от ЗСПЗЗ	411,326 в т.ч. 116,410 дка по чл.19 от ЗСПЗЗ
ОБЩО:		917	7 962,118
	в т.ч.:		
	по чл.19 от ЗСПЗЗ	311	1 025,254
	ОПФ	606	6 936,864

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 за срок от една година.

При огледи на имотите , представляващи земеделски земи , се утвърждава факта , че не винаги начина 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 и финансов ресурс.

До 2008 г. по дългосрочен наем – аренда, след решение на ОбС и проведени търгове/ конкурси са отдадени за овощни градини , за срок от 20 - 25 г. общо 1199,801 дка в землищата на с. Градина, Бяла река , Крушево, и гр. Първомай.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.



Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (включително и предстоящите му промени), 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.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Първомай не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена варира между 30 лв. и 50 лв. според конфигурацията на имота. 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.

От стартирането на поземлената реформа през 1992 г. административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажименти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;

- недостатъчен потенциал за управление и контрол;

малки приходи от наеми;

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;

#### Плюсове и възможности

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;

актуване на нови имоти;

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.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия:

да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността ;  
да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;  
да се повиши административния капацитет на Общината за управление на земеделските земи чрез създаване на специализирани звена;

#### V. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

На основания направения в предходния раздел анализ се обособява нуждата от придобиване от Община Първомай на следните видове имоти:

##### 1. Жилищни имоти- социални жилища

- поради липса на достатъчно общински жилищни имоти за социални жилища е необходимо общински съвет да определи свободни общински незастроени терени за учредяване право на строеж за социални жилища по реда на ЗОС.

##### 2. Детски градини

- към настоящия момент има нужда от построяване на нова детска ясла на територията на гр. Първомай.

##### 3. Обществено обслужващи площи

- на този етап броят и вида на сградите за административно обслужване на населението е достатъчен , но е необходимо да се извърши рехабилитация и ремонт на част от тях.

##### 4. Други според спецификата на съответната община.

Общината ще придобие новите имоти чрез:

- ново строителство;
- отстъпване на право на строеж върху терени общинска собственост срещу обезщетение с части от новопостроената сграда;
- закупуване;
- безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;
- реализиране на публично частни партньорства в областта на строителната концесия;-други способности позволени от закона

#### VI. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2008-2011г. 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 № 142/30.10.2008 г. на Общински съвет гр.Първомай по протокол № 17.

ПРЕДСЕДАТЕЛ ОБЩНСКИ  
СЪВЕТ: .....  
/ Д-Р М. ХУБИНОВ /

---