

# **СТРАТЕГИЯ**

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ  
НА ОБЩИНА ПЪРВОМАЙ  
ЗА ПЕРИОДА 2020 – 2023 Г.**

*(приета с решение № 18/30.01.2020 г. на Общински съвет на община Първомай)*

*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 – 2020/2023г.*

*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 на Община Първомай на четири годишни програми за управление и разпореждане с общинската собственост, по една за всяка финансова година – 2020, 2021, 2022 и 2023 г.*

## **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ:**

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Първомай за периода 2020-2023 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8 ал.8 от Закона за общинската собственост /ЗОС/. С нея за срока на мандата се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението ѝ, придобиването на общинска собственост, разпореждането с част от нея, както и стопанската дейност на общината. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане. Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация. Същата е основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане с недвижимите имоти, отчитане на настъпили промени и нови приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по европейски програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост. Ефективното и планирано управление на общинската собственост е предпоставка за успешното реализиране политиката на общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес, съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем. Към настоящия момент, основните подходи за управление и разпореждане с общинската собственост в Република България са повлияни до голяма степен от прилаганите принципи, механизми и политика за управление на собствеността, които са характерни за страните в преход. 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. Управлението и разпореждането с общинската собственост в Община Първомай, по смисъла на настоящата Стратегия, се разглежда като организирана и динамично функционираща система, която обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, контролни и оценъчни инструменти, присъщи на местната демокрация, както и форми на участие на населението в местното самоуправление. Всички тези компоненти са под пряко или непряко подчинение на местната политическа власт, която функционира в името на общия интерес и осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване качеството на живота в общините.

## **II. ПРАВНА РАМКА:**

Основният закон на страната - Конституцията на Република България (1991г.), регламентира и разделя собствеността на държавна, общинска и частна, като постановява режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон. Едновременното приемане през 1996 година на два напълно аналогични закона - Закон за общинската собственост (ЗОС) и Закон за държавната собственост (ЗДС), раздели на два вида общодържавната собственост - държавна и общинска (по принцип равнопоставени съгласно Конституцията). За съжаление, поради липсата на ясни и неоспорими критерии за справедливо разграничаване на собствеността, прилагането на двата закона среща неочаквани трудности. В началото на тези процеси беше наложена практиката - общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, по пътя на дълги и тромави процедури на деактуване, което сериозно забави процеса на установяване и обособяване на общинската собственост.

Приетите впоследствие множество промени в Закона за общинската собственост са положителен опит да се отстранят голяма част от пропуските и слабостите, произтичащи от несъвършенствата на първоначално приетия текст, но въпреки това процесът на отделяне и формиране на общинската собственост продължава и досега. 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. Законът установява общите разпоредби относно общинската собственост, а органите на местното самоуправление имат свободата чрез приеманите от тях наредби въз основа на ЗОС и други неразривно свързани нормативни актове, да регулират дейността по управлението и разпореждането с общинска собственост, като отчитат местните особености и нужди. Други закони в различна степен свързани с придобиването, управлението и разпореждането с общинска собственост са:

Конституция на Република България;

- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти;
- Закон за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС;
- Закон за обезщетяване на собственици на одържавени имоти;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за управление на етажната собственост;
- Закон за кадастъра и имотния регистър.
- Закон за етажната собственост;
- Закон за концесиите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост;
- Правилник за вписванията;

## **III. ИЗБОР НА ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ:**

Важен момент при формирането на активна действена политика за управление на собствеността в Община Първомай е изборът на приоритетните цели. Независимо, че придобиването, управлението и разпореждането с общинска собственост в структурен аспект са принципно децентрализирани и са автономно обособени, в законодателната практика

съществуват ясно очертани центрове на властта, които непосредствено ориентират и дефинират конкретните цели за управление и разпореждане с общинско имущество и защита на държавните и местните интереси.

**Основните цели** на Община Първомай при управление на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление могат да се изведат в следните цели:

- Съхраняване на общинската собственост и утвърждаването ѝ, като важен елемент при укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадровата самостоятелност на общината;
- 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, управление и разпореждане със собствеността с оглед по-нататъшно укрепване на местното самоуправление;
- Създаване на рационални условия и предпоставки за функциониране и управление на собствеността в отделните кметства, като трайна политика на община Първомай при укрепване процесите на децентрализацията и демократизацията в съвкупния обществен живот;
- Усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми и процедури по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост;
- Стандартизиране на нормативните и методически документи по управление и разпореждане с общинска собственост и развитие на действащите информационни системи;
- Подобряване качеството на публичните услуги и засилване прозрачността в дейността на местните власти и общинската администрация при реализация на политиката за управление и разпореждане с общинска собственост и при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост;
- Развитие на целево ориентирани публично-частни партньорства.
- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых, туризъм и повишаване на сигурността;
- Опазване и подобряване на екологичната среда;
- Пълно идентифициране на обема общинска собственост;
- Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от управлението на общинската собственост;

Целите и приоритетите заложи в настоящата Стратегия са изцяло подчинени на принципите стоящи в основата на Закона за общинската собственост, че имотите и вещите - общинска собственост, се стопанисват и управляват в интерес на населението на общината, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени. Тези принципи определят базата и правилата за работа свързани с управление на собствеността, поради което в Стратегията те са разгледани по-детайлно. Принципите се приемат като базови и са най-съществената част в настоящата разработка.

**Основни принципи** на Община Първомай при управление и разпореждане с общинската собственост:

- **Законосъобразност** - Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства действат в рамките на правомощията си, установени от ЗОС и подзаконовите нормативни актове;
- **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;

- Приоритет 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;
- Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на публичност и прозрачност при управление на общинската собственост - обявяване на официалния сайт на Община Първомай на свободните обекти, сгради, терени, процедури по провеждане на публично оповестени търгове или конкурси. Създаване и поддържане в актуално състояние на публичен регистър на общинската собственост.
- Състезателност при управлението и разпореждането - чрез публичен търг или публичен конкурс, като основна форма при разпореждане с общинско имущество.
- Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост - разработване и приемане от Общинския съвет на годишна програма за разпореждане с общинска собственост. Извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес за отдаване под наем.
- Привличане на средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности и др.

#### **IV. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА:**

##### **Обхват на стратегията.**

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2020 – 2023 година. Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост.

Стратегията не разглежда:

1. Сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.

2. Имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;

3. Имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площи и други обществени територии).

С имотите и вещите – публична общинска собственост, които са извън обхвата на стратегията, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон, като в тези случаи публичният характер на собствеността не може да се променя от държавата, в чиято полза се прехвърля правото на собственост. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

##### **Структура на стратегията.**

Характерът и спецификата от отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно. Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост трябва да се основава на:

1. Идентифициране на обема собственост;
2. Анализ на състоянието към момента, включително:
  - рискове и слаби страни при управлението;
  - плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Политики и конкретни задачи

## **V. АКТУАЛНО СЪСТОЯНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА:**

Анализа на състоянието на общинската собственост, извършен във връзка с изготвянето на настоящата Стратегията, отчете няколко типа дадености, които пряко влияят върху придобиването, управлението и разпореждането с общинска собственост в Община Първомай. Констатациите поставят пред органите за местно самоуправление, решаването на сериозни задачи по отношение на общинската собственост, като ресурс.

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 обществените потребности от местно значение, определени от общинския съвет и 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 системи и съоръжения;
- общински гори, пасища и мери.

Частна общинска собственост са всички останали движими и недвижими вещи на община Първомай, 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, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи и гори.

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права, апортиране в капитала на търговски дружества или по друг начин, определен в закон.

Обектите - публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност. Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно. Имотите и вещите - публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост. Имотите, публична и частна общинска собственост, подлежат на актуване. След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост. Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

## **VI. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ:**

За общинските имоти в община Първомай се съставят актове за общинска собственост (АОС) по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието. За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

Въз основа на съставените АОС е създаден главен регистър за публичната общинска собственост (ПОС) и главен регистър за частната общинска собственост (ЧОС), както и публичен електронен "Регистър на общинската собственост".

По данни от главните регистри на община Първомай, за публичната и частната общинска собственост, имотите за които са съставени актове са 1733 бр., като от тях 513 бр. са за публична, а 1220 бр. са за частна общинска собственост.

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 урегулирани имоти - отредени за жилищно строителство - отредени за търговски, стопански и производствени дейности - друго предназначение	72 4 3
2.	Застроени имоти /жилищни и нежилищни/	175
3.	Детски градини и ясли /действащи и закрити/	12
4.	Училища /действащи и закрити/	15
5.	Здравни заведения	14
6.	Музеи	1
7.	Читалища, библиотеки	16
8.	Спортни имоти	9
9.	Административни сгради /кметства/ и др.	20
10.	Жилищни имоти	4
11.	Микроязовири и водоеми	36
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	1220
13.	Паркове, градини, зелени площи	22
14.	Гробища	19
15.	Пазари, паркинги и др.	2
16.	Помпени станции и др.	27
17.	Други	62
Общо:		1733

Процесът на идентификация на общинската собственост, който стартира с влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година, продължава и към настоящия момент. Проучването и актуването на имотите общинската собственост през всичките тези години се извършва от служителите в общинска администрация с помощта на кметовете на населените места от общината.

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

### **1. Незастроени терени.**

Към настоящият момент Община Първомай разполага с 160 бр. незастроени общински имоти. Незастроените имоти са предимно с жилищно предназначение.

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.

За 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. По-голямата част тези имоти са актувани. Все още, макар и малко на брой, съществуват и свободни терени в някои населени места от

общината, за които няма съставени актове за общинска собственост. Незастроените имоти, които са на територията на общината в по-голямата си част са малки, неатрактивни, някои обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване, много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

*Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:*

#### **Рискове и слаби страни**

- неприключил процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- 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;

*Направеният анализ предполага реализирането на следните:*

#### **Политики и задачи**

- продължаване на процеса по идентификация на общинските терени;
- при възможност подписване на споразумения между АГКК и общината за съвместно обслужване на потребителите на кадастрални услуги и за издаване на хартиен носител на официални документи, получени в електронен вид чрез отдалечен достъп до информационна система на кадастъра;
- предстои да бъде одобрен Общия устройствен план на Община Първомай, съгласно който ще се определи общата структура на територията, предмет на плана - жилищни територии; производствено-складови територии; територии за паркове и градини; територии за спорт и забавления; територии за обществено обслужване; територии с обекти на културно-историческо наследство; територии за курортно-туристическо и вилно строителство; територии за мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура; земеделски територии; горски територии; територии за природозащита; нарушени територии за възстановяване; територии със специално, с друго или със смесено предназначение. С приемането на плана ще се подобрят възможностите по стопанисването, управлението и разпореждането с общинската собственост.

## **2. Застроени нежилищни имоти.**

Към настоящия момент Община Първомай разполага с 175 бр. застроени нежилищни общински имоти. Застроените имоти са предимно с обществено предназначение. В част от нежилищните общински имоти са настанени безвъзмездно сдружения, политически партии, неправителствени организации, юридически лица и териториални структури на държавни институции, като: Общинска служба „Земеделие”, Агенция за социално подпомагане, Териториално поделение на НОИ - Пловдив, Главна дирекция „Изпълнение на наказанията” и др., които по закон не заплащат наем (само консумативи).

Към края на 2019 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти, частна или публична общинска собственост са общо 56 бр. Приходите от отдаване на застроени нежилищни имоти за 2019 г. са 88 958 лв.

Забелязва се трайна липса на интерес към наемане на 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.



На територията на Община Първомай има приблизително 420 имота, върху които са изградени жилищни сгради с признато безвъзмездно право на строеж или учредено възмездно право на строеж за построяване на жилищни сгради. Тъй като много от жилищата са строени преди доста години и лицата не са проявили интерес към закупуване на прилежащия терен по Закон за общинската собственост, общината притежава и води в счетоводните си регистри една собственост, от която не постъпват приходи в общинския бюджет. Причините за липса на интерес са неинформираността на гражданите, че могат да закупят тази земя, както и пазарните цени, на които се предлага изкупуването им.

*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;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- липса на технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

#### ***Плюсове и възможности***

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти;
- осигуряване на средства от европейските фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- при решение на Общински съвет за приемане на оптимални цени за продажба на имотите върху, които е учредено право на строеж, ще постъпят свежи средства и общината ще се освободи от имоти, които не ползва и не получава приходи от тях;
- освобождаване от имоти, които общината не е в състояние да поддържа;

*Направеният анализ предполага реализирането на следните:*

#### ***Политики и задачи***

- да се определят оптимални цени за продажба по реда на чл.35 ал.3 на имотите върху, които е учредено право на строеж;
- при финансова възможност на общината да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите. Да стартира информационна кампания за уведомяване на населението, относно срока за изготвяне на технически паспорти на жилищните сгради.
- да се търсят варианти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските фондове за подобряване състоянието сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост, сгради престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или разпореждане;

### **3. Жилищни имоти и парцели отредени за изграждане на социални жилища.**

Управлението на жилищния фонд на Община Първомай е регламентиран с наредбата по чл.45а от ЗОС, с която се определят условията и реда за управление и разпореждане с жилища – общинска собственост, както и конкретните правомощия на кмета на общината, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и другите разпоредби на действащото законодателство.

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” . В първия

описан жилищен имот има настанен наемател по реда на Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища на територията на община Първомай, а втория към настоящия момент е свободен поради наличието на съсобственост в имота.

Крайно ограничения жилищен фонд на общината е обстоятелство, което не позволява воденето на съответната социална политика и удовлетворяване жилищните нужди на крайно нуждаещи се граждани. По отношение на съществуващата съсобственост върху единия от жилищните имоти е необходимо да се направи анализ и предприемат конкретни стъпки от общински съвет в посока нейното ликвидиране. Тази съсобственост създава трудности при нейното управление и поддръжка.

Общото техническо състояние на жилищния фонд е незадоволително. Жилищата са построени преди 1990 г. и в резултат на експлоатацията им, същите постепенно се амортизират. Лицата, настанени в тях извършват текущи ремонти.

С цел задоволяване на жилищните нужди на социално слаби лица в община Първомай има свободни 11 бр. незастроени общински парцели, които са отредени за изграждане на социални жилища по реда на чл.49а от ЗОС. Същият гласи, че право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1. Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет. По този ред към настоящия момент, общината има 3 бр. сключени договори за отстъпено право на строеж за изграждане на социални жилища.

*Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:*

#### ***Рискове и слаби страни***

- остарял жилищен фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на средствата необходими за основен ремонт и опазване на собствеността.
- липса на изградена инфраструктура /ВиК, ел. и др./ обслужваща парцелите отредени за социални жилища;

#### ***Плюсове и възможности***

- продажба на жилища на наематели настанени в тях;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентово съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

*Направеният анализ предполага реализирането на следните:*

#### ***Политики и задачи***

- при необходимост да се извършат продажби на жилищата;
- при възможност да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината или изкупуване частта на съсобствениците;
- да се търсят възможности и финансов ресурс за изграждане на необходимата инфраструктура, която да обслужва парцелите отредени за социални жилища;

#### **4. Земеделски земи**

Към настоящия момент Община Първомай разполага със земеделска земя от общински поземлен фонд /ОПФ/ общо в размер на 61 901 дка, в това число и земите по чл.19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/. От тях 38 727 дка са публична общинска собственост и 15 386 дка са частна общинска собственост.

В Таблица № 2 са посочени имотите по населени места и вид собственост.

Таблица № 2

№ по ред	Населени места	Частна общинска собственост /ниви; изост. ниви; ливади; др.с.с.територии/		Публична общ. собственост /пасище, мера; пасище с храсти/		Земеделски земи по чл.19 от ЗСПЗЗ	
		Имоти /брой/	Площ /дка/	Имоти /брой/	Площ /дка/	Имоти /брой/	Площ /дка/
1	гр.Първомай	237	1409	445	4165	7	586
2	с.Брягово	355	1277	279	8151	6	183
3	с.Бяла река	73	232	69	1528	9	16
4	с.Буково	545	4364	270	4303	1	27
5	с.Виница	36	105	19	1108	8	4
6	с.Воден	213	663	123	2102	4	20
7	с.Градина	121	747	106	629	7	41
8	с.Добри дол	15	154	28	162	0	0
9	с.Драгойново	330	2145	111	2667	8	40
10	с.Дълбок извор	169	685	296	2356	0	0
11	с.Езерово	122	208	190	3075	0	0
12	с.Искра	668	1961	218	1757	152	894
13	с.Караджалово	66	644	59	1782	0	0
14	с.Крушево	23	386	66	1365	2	2
15	с.Православен	36	102	149	963	0	0
16	с.Поройна	19	138	55	601	0	0
17	с.Татарево	76	166	94	2013	2	88
	<b>ОБЩО:</b>	<b>3104</b>	<b>15386</b>	<b>2577</b>	<b>38727</b>	<b>206</b>	<b>1901</b>

Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Минималният срок на договорите е 5 стопански години. Останалите след разпределението свободни пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се отдават под наем чрез търг, в който се допускат до участие само собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ и лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние. Наемателите са задължени да спазват приетите с Решение на Общински съвет, правила за ползване на пасища, мери и ливади на територията на Община Първомай, обявени по съответните кметства и в интернет страницата на общината. Договорите, сключени по реда на чл.37и от ЗСПЗЗ до стопанската 2019/2020 година са общо 64 броя.

С приемането на планове за земеразделяне на землищата на територията на Община Първомай, полските пътища са отразени като собственост на Общината, без да е имало реални действия по тяхното възстановяване с решения на Поземлена комисия – Първомай и протоколи за въвод във владение.

Полските пътища, общинска собственост, които попадат в масивите за ползване на земеделски земи, могат да се предоставят на ползвателите по реда на чл. 37в, ал.16 от ЗСПЗЗ.

Земеделските земи с НТП: ниви, изоставени ниви, изоставена орна земя, ливади, храсти, овощна градина и изоставени трайни насаждения, пустееща необработваема територия и др. са частна общинска собственост, която може да бъде отдавана под наем на физически и юридически лица за срок до 10 години чрез публично оповестени търгове по реда на Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Първомай. Определените от Общински

съвет по предложение на кмета на общината, маломерни имоти от общинския поземлен фонд, могат да се отдават под наем за една година без търг или конкурс.

Към края на 2019 г. действащите договори за отдадени под наем земеделски земи, с НТП: ниви, изоставени ниви, пасища, мери, ливади и др. имоти, частна или публична общинска собственост са общо 99 бр. Приходите от отдаване на земеделски земи за 2019 г. са 226 000 лв.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на община Първомай в т.ч. по чл. 19, ал. 1 не е правен фактически оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние.

Имотите по чл.19 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяване на правата на собствениците са предадени в собственост на община Първомай с протоколни решения, одобрени със заповеди на Директора на Областна дирекция „Земеделие“ гр. Пловдив.

Съгласно § 27, ал.2 от Преходните и заключителните разпоредби /ПЗР/ на Закона за изменение и допълнение /ЗИД/ на ЗСПЗЗ (ДВ бр.62/2010г.), земите по чл.19 от ЗСПЗЗ служат за постановяване на решения от Общинска служба по земеделие за възстановяване правото на собственост в съществуващи или възстановими стари реални граници; за обезщетяване на собственици, чиято собственост не може да бъде възстановена; за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост.

В Преходни и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за опазване на земеделските земи, обнародван в ДВ бр.100 от 2015г., в срок 5 години от влизането в сила на този закон земите по чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ се предоставят от общинските съвети само при условията на § 27, ал.2 от ПЗР НА ЗИД на ЗСПЗЗ, както и за изпълнение на обекти от техническата инфраструктура и на други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване. Тези земеделски земи не могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки за срок от 5 години от влизане в сила на този закон.

*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 фактическо управление и контрол;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери);
- наличие на изоставени имоти 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;
- от стартирането на поземлената реформа през 1992г. 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.

*Направеният анализ предполага реализирането на следните:*

#### ***Политики и задачи:***

- да се предприемат действия за идентификация и актуване на общинските имоти;
- подписване на споразумение между АГКК и общината за съвместно обслужване на потребителите на кадастрални услуги и за издаване на хартиен носител на официални документи, получени в електронен вид чрез отдалечен достъп до информационна система на кадастъра.

## **5. Водни обекти.**

Община Първомай е собственик на 39 бр. водни обекти (язовири и водоеми), за които са съставени актове за публична общинска собственост.

Към настоящия момент 13 бр. от тях са отдадени под наем на юридически лица, чрез процедура за избор на оператор за възлагане стопанисването, поддръжката и експлоатацията на язовира /водоем/ по реда на §12, т.2 от ПЗР на ЗИД (доп. ДВ, бр. 58 от 2015г.) на Закон за водите, след решение на Общински съвет на община Първомай, а останалите се стопанисват от общината съвместно със специалист - хидроинженер.

Почти всички водостопански съоръжения са изградени през 60-те години на миналия век. През последните 30 години язовирите и водоемите са функционирали без особена поддръжка, но към момента всички имат нужда от съществени ремонти. Общината не разполага с необходимата техника, както и с компетентни и обучени служители за осъществяване на техническо обслужване, поддръжка и експлоатация на язовирните стени и съоръженията към тях. Общината, като административен орган не може да извършва тези стопански дейности, освен ако не бъде създадено специално общинско предприятие за целта, което се финансира изцяло от общинския бюджет.

След 2017г. язовирите и водоемите са обект на постоянни проверки от контролиращите органи, като за този период са направени редица предписания за поддръжка на язовирните стени и съоръжения към тях, за ремонт на основни изпускатели, ремонт на стени и преливници, за които е необходима проектна документация, изготвена от проектант в съответствие с действащата нормативна уредба /ЗУТ и др./. Ето защо финансовите средства и техническите възможности необходими за ремонти, техническо обслужване, поддръжка и експлоатация на язовирните стени и съоръженията към тях са непосилни за община Първомай.

*Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:*

### ***Рискове и слаби страни***

- остаряло и неподдържано техническо и експлоатационно състояние на водните обекти;
- недостиг на финансов ресурс, липса на технически възможности и на специализирани административни кадри;
- рискови обекти /наводнения или маловодие/, зависещи до голяма степен от метеорологичните условия, които не са постоянна константа;
- необходимост от средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- невъзможност за осъществяване на безопасна техническа експлоатация;
- извършване на постоянни проверки от контролиращите органи, вследствие на което се налагат имуществени санкции на общината за допуснати административни нарушения по Закона за водите;

### ***Плюсове и възможности***

- постъпване на приход от наеми на водните обекти, които са крайно недостатъчни за поддържане на техническата им изправност;
- безвъзмездно прехвърляне на държавата правото на собственост на язовири и водоеми, общинска собственост;

*Направеният анализ предполага реализирането на следните:*

### ***Политики и задачи:***

- В съответствие със Закона за водите, вземане на решение от Общински съвет на община Първомай за безвъзмездно прехвърляне на държавата правото на собственост на язовири и водоеми, общинска собственост, които не са отдадени на концесия. Към настоящият момент Община Първомай няма отдадени язовири и водоеми на концесия.

## **6. Стопанска дейност на общината.**

Съгласно ЗОС, общината може да осъществява стопанска дейност чрез търговски дружества с общинско участие в капитала, чрез граждански дружества по ЗЗД, или чрез сдружения с нестопанска цел, при условията и по реда на Закона за юридическите лица с нестопанска цел. Общината участва в капитала на 7 търговски дружества, както следва:

<b>№ по ред</b>	<b>Наименование на търговското дружество</b>	<b>Размер на общинското участие в търговското дружество</b>
1.	“МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР I ПЪРВОМАЙ” ЕООД гр. Първомай	100%
2.	“МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ – ПЪРВОМАЙ”	100%
3.	„ОВЕРГАЗ ЮГ” АД - гр. Асеновград	0,25%
4.	„ПЛОВДИВСКА СТОКОВА БОРСА” АД - гр. Пловдив	2,84%
5.	“МБАЛ ПЛОВДИВ” АД -гр. Пловдив	2,20%
6.	“ТРАКИЯ ЕКО” АД - гр. Асеновград	10 %
7.	“СВОБОДНА ЗОНА ПЛОВДИВ” АД - гр. Пловдив	0,05%

## **7. Анализ на състоянието на видовете имоти общинска собственост.**

Общото състояние на сградния фонд общинска собственост е задоволително. Част от имотите се нуждаят от основен ремонт, ремонт на покриви и укрепване, което изисква значителен финансов ресурс. Поради ограничени финансови възможности, общината предприема частични ремонтни работи – основно за ремонт на покривни конструкции и текущи ремонти. Освен със собствени средства общината търси възможности за външно финансиране по линия на различни европейски програми и проекти.

Тревожно е все още състоянието на язовирите и водоемите – общинска собственост. На територията на общината има 2 язовира, които представляват потенциална опасност за населението и инфраструктурата.

Предвижда се в зависимост от възможностите, да се определят терени за паркиране, тъй като този проблем става все по-сериозен, особено в централната част на града.

Управлението на спортните съоръжения се осъществява от общината. Проблемите с управлението и поддръжката на спортните имоти все още не са намерили решение, тъй като предоставянето им е обвързано с новия Закон за физическото възпитание и спорта /Обн., ДВ, бр. 86 от 18.10.2018 г., в сила от 18.01.2019 г./

Спортните обекти общинска собственост, може да се предоставят безвъзмездно за определено време по реда на Наредба за спортните обекти общинска собственост, приета от Общински съвет.

Проблем представлява и стопанисването на сградите на закритите учебни и детски заведения в общината, които не могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки поради ограничение в Закона за предучилищно и училищно образование.

## **8. Анализ на приходите от продажба и предоставяне под наем на общинска собственост.**

Разпореждането с общинска собственост се осъществява след решение на общинския съвет по реда на ЗОС. За периода 2016 г. - 2019 г. по реда на ЗОС са сключени разпоредителни сделки на обща стойност 1 396 250 лв.

Постъпленията от продажба на общинско имущество варират през годините в зависимост от пазарната стойност на обектите, търсенето в динамиката на цените на пазара на имота. През последните години се наблюдава липса на интерес към закупуване на парцели за жилищно строителство и инвестиционни цели. Продажбата на по-атрактивните имоти все по-вече ще стеснява периметъра и ще ограничава приходите от собствеността. През следващите години не се очакват значителни приходи и от продажба на земеделска земя, предвид забраните за извършване на разпоредителни сделки с тези имоти.

Ефективното управление на собствеността ще гарантира регулярност и устойчивост на приходите от нея.

За периода 2015 г. - 2019 г. средногодишно постъпленията от наеми на имоти общинска собственост възлизат в размер на около 300 000 лв. и показват устойчивост през последните няколко години.

Главната цел на стратегията за управление на общинската собственост е защита на обществения интерес. Постигането на тази цел изисква:

- вземане на целесъобразни управленски решения, и стриктно прилагане на законодателството, което регламентира действията по отношение на собствеността за ефикасно и ефективно управление;
- търсене на възможности и решения за подобряване на състоянието на общинската собственост, повишаване приходите от собствеността и правилното планиране в общинския бюджет;

Необходимо е прилагането на системен подход за анализ на вида, състоянието и характеристиките на общинската собственост, както и прогнозиране на нуждите от собственост. Извършването на мониторинг и оценка за ефективността и ефикасността на управлението на общинските имоти, набелязването на мерки и конкретни действия за оптимизирането на този процес все още не е развито в необходимата степен.

Развитието на вътрешно-организационна структура за мениджмънт на собствеността, по отношение на трите основни функции придобиване, управление и разпореждане, зависи от наличието на подходяща нормативна рамка; от кадровото обезпечаване и повишаването на капацитета на човешките ресурси; от създаването на работещи механизми за събирането и обработването на информация за дейностите по управление и разпореждане с общинската собственост, в достъпен и лесен за използване вид и формат.

## **9. Приоритети и мерки за управление на общинската собственост на община Първомай**

*Приоритет 1. Оптимизиране управлението на общинската собственост и повишаване на приходите.*

### *МЕРКИ:*

1. Разработване и приемане от Общинския съвет на годишна програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост, след предварителен анализ и преценка на потребностите на общината, при ясна визия за целите и очаквания резултат.

2. Обвързване на планирания размер на приходите в годишната програма за управление и разпореждане с общинските имоти с инвестиционните намерения на общината за съответната година.

3. Продължаване процеса на идентификация, доказване и придобиване на общинска собственост, която може да бъде източник на приходи в общинския бюджет през следващите години.

4. Изучаване и прилагане на добри практики в областта на управлението на общинската собственост.

5. Ежегодно актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар.

6. Упражняване на по-системен контрол върху събираемостта на приходите от наеми и предприемане своевременни мерки спрямо нередовните наематели.

7. Осигуряване на необходимия финансов ресурс и ускоряване на процедурата по актуализация на не одобрените кадастрални планове. Процедиране изработването на планове за населени места, за които все още не са възлагани, с цел идентифициране на собствеността и актуване на имотите.

8. Регламентиране на условията и реда, и цената на правото на преминаване и прокарване през имоти-общинска собственост.

#### *Приоритет 2. Подобряване състоянието на общинската собственост.*

##### *МЕРКИ:*

1. Приоритетно да се насочват усилията за изготвяне на проекти за максимално усвояване на средства от фондовете на Европейския съюз за подобряване състоянието на сградния фонд.

2. Предприемане на своевременни действия по безвъзмездно предаване на язовирите и водоемите на държавата.

3. При осигурени финансови средства да се предприемат действия по възлагане на дейностите за обследване на сградите – общинска собственост и съставяне на технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите.

4. Предприемане на своевременни действия за премахване на застрашените от само срутване сгради-общинска собственост.

#### *Приоритет 3. Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.*

##### *МЕРКИ:*

1. Поддържане в актуално състояние на публичен регистър за разпоредителните сделки с общинска собственост на сайта на общината.

2. Поддържане на актуална база за имотите на общината.

## **VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане. 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.

В заключение от изложеното в Стратегията можем да обобщим, че имотният фонд на Община Първомай е ограничен. От друга страна, бюджетният императив, свързан с перманентното ограничаване на разходите, спъва усъвършенстването на самия процес по управлението и разпореждането с общинска собственост и постигането на по- висока



ефективност. В този смисъл компромиси могат да се търсят при съчетаването на „ефективно управление и разумно разпореждане”, което би могло да се изведе като мото на настоящата стратегия.

Настоящата стратегия се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост за срока на мандат 2020-2023 година на Общински съвет Първомай. 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 план за действие за общинските концесии в съответствие със Закона за концесии и на Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

*Настоящата стратегия е приета с Решение № 18 по Протокол № 4 от 30.01.2020 г. на Общински съвет на община Първомай .*