

СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
НА ОБЩИНА ПЪРВОМАЙ
ЗА ПЕРИОДА 2024 – 2027 Г.**

(приета с решение № 33/25.01.2024 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 – 2024/2027г.

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 – 2024, 2025, 2026 и 2027 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ:

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Първомай за периода 2024-2027 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 срещна 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 концесиите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост;
- Правилник за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи;
- 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 на условията за отглеждане, възпитание и образование на децата, чрез осигуряване на необходимата материална база.
- 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;
- Подобряване на условията за масов спорт, здравословен и активен живот, чрез обновяване и ефективно управление на съществуващата спортна база за масов спорт, изграждане на нови спортни обекти върху общински имоти от общината и чрез активно използване на публично-частно партньорство;
- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, 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 заложили 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, законите 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 2024 – 2027 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 и музеи, 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, площади 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.

Имотите, публична общинска собственост обичайно не генерират приходи, а за тях Община Първомай отделя средства за поддръжка, основни ремонти, реконструкции и др. Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават, да се придобиват по давност 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. 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 2634 бр., като от тях 873 бр. са за публична, а 1761 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 <ul style="list-style-type: none"> - отредени за жилищно строителство - отредени за търговски, стопански и производствени дейности - друго предназначение 	67 1 3
2.	Застроени имоти /жилищни и нежилищни/	265

3.	Детски градини и ясли /действащи и закрити/	12
4.	Училища /действащи и закрити/	15
5.	Здравни заведения	1
6.	Музеи	1
7.	Читалища, библиотеки	16
8.	Спортни имоти	10
9.	Административни сгради /кметства/ и др.	20
10.	Жилищни имоти	3
11.	Микроязовири и водоеми	41
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	1999
13.	Паркове, градини, зелени площи	27
14.	Гробища	19
15.	Пазари, паркинги и др.	2
16.	Помпени станции и др.	27
17.	Други	105
Общо:		2634

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 около 120 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;
- подписано 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;
- одобрен Общия устройствен план на Община Първомай, съгласно който са определени 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.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- продължаване на процеса по идентификация на общинските терени;
- при необходимост актуализация на одобрения Общия устройствен план на Община Първомай.

2. Застроени нежилищни имоти.

Към настоящия момент Община Първомай разполага с 123 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 се ползват безвъзмездно за управление.

Към края на 2023 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти, частна или публична общинска собственост са общо 63 бр. Приходите от отдадените под наем нежилищни имоти за 2023 г. са 96 640 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, както и демографските проблеми в малките населени места. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Проблем представляват закритите учебни заведения по кметствата. Сградите и прилежащите им терени са разположени в централната част на населените места. Предвид разпоредбата на чл.305 от Закона за предучилищното и училищното образование, имотите или части от тях, освободени в резултат на закриване или преобразуване на държавни и общински училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие, следва да се използват за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности по реда на Закона за държавната собственост, Закона за общинската собственост и подзаконовите актове по прилагането им. В следствие на тези ограничителни условия, сградите на закритите учебни заведения остават неизползваеми и започват да се рушат. В същото време за общината не е рентабилна поддръжката на този сграден фонд, който не носи никакъв приход.

На територията на Община Първомай има приблизително 400 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 от Закон за общинската собственост на имотите върху, които е учредено право на строеж;
- да се проведе информационна кампания за уведомяване на населението, относно възможността за закупуване на имоти по реда на чл.35 ал.3 от Закон за общинската собственост;
- 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 се търсят възможности 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 част от жилищен имот, представляващ 15/24 идеални части от апартамент, целия с площ 61 кв. м. , находящ се на ул .„Орфей”, който 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 жилищният имот 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.

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 5 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

- 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

- възможност за ликвидиране на съсобствеността на единствения жилищен имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- 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. Спортни обекти.

Управлението на спортните съоръжения се осъществява от общината. С приемането на Закона за физическото възпитание и спорта /ЗФВС/, в сила от 12.04.2019г. се уреждат обществените отношения, свързани с развитието и управлението на системата на физическата активност, физическото възпитание, спорта и спортно-туристическата дейност в Република България. Целта на закона е да

се създаде организация, условия и възможности за развитие на физическата активност, физическото възпитание, спорта и спортно-туристическата дейност. В изпълнение на законовите изисквания на ЗФВС, през 2020 г. е приета Наредба за управление и за учредяване на ограничени вещни права върху спортни обекти – собственост на община Първомай. С наредбата се урежда прилагането на ЗФВС в областта на спортните обекти – собственост на Община Първомай, а именно: условията и редът за използването на спортните обекти – общинска собственост, предоставяни безвъзмездно за дейностите по чл. 103, ал. 1 от ЗФВС; минималните рискове, срещу които се застраховат спортните обекти – общинска собственост, и спортните обекти, които са изградени при учредено право на строеж върху имоти общинска собственост; специфики на процедурите по отдаване под наем на общински спортни обекти; специфики на процедурите по учредяване на ограничени вещни права върху спортни обекти или имоти – общинска собственост;

На територията на Общината има 10 бр. спортни имота – стадиони, футболни игрища и волейболно игрище, които са предназначени за спортни дейности и върху тях са изградените и/или поставените обекти и съоръжения, необходими за практикуване на съответния вид спорт. Освен тези имоти, общината е изградила и над 10 спортни площадки върху имоти с друго предназначение, които се използват за нуждите на физическата активност, физическото възпитание, спорта, спортно-туристическата дейност и свързаните с тях обслужващи и спомагателни дейности. Спортните обекти може да се използват и за културни и други нужди и прояви с обществен характер, ако с това не се уврежда общата спортна дейност и няма да се нанесат вреди на спортните обекти.

Въпреки нормативно регламентирания възможности, проблемите с управлението и поддръжката на спортните имоти все още не са намерили цялостно и пълно решение, тъй като предоставянето им е обвързано с новия Закон за физическото възпитание и спорта.

5. Земеделски земи

Към настоящия момент Община Първомай разполага със имоти от общински поземлен фонд /ОПФ/ общо в размер на 94 780 дка. От тях 56 056 дка. са публична общинска собственост, с начин на трайно ползване: пасища, полски пътища, язовири, водоеми, др. водни течения и хидромелиоративни съоръжения, напоителни канали, дерета и гробищни паркове и 38 724 дка. са частна общинска собственост, с начин на трайно ползване: ниви, ливади, лозя, напоителни канали, дерета, напоителни канали, хидромелиоративни съоръжения, оврази и промойни и др. вид земеделски земи.

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

Таблица
№ 2

№ по ред	Населени места	Частна общинска собственост		Публична общинска собственост	
		Имоти /брой/	Площ /дка/	Имоти /брой/	Площ /дка/
1	гр.Първомай	480	2606,100	1580	7931,080
2	с.Брягово	451	2190,660	734	9688,350
3	с.Бяла река	280	1337,62	405	4767,780
4	с.Буково	860	6492,570	273	2641,470
5	с.Виница	109	1563,150	155	506,820
6	с.Воден	356	1872,270	289	2399,420
7	с.Градина	253	5663,590	391	2196,540
8	с.Добри дол	63	345,560	131	471,840

9	с.Драгойново	402	2428,390	301	3439,770
10	с.Дълбок извор	434	2388,480	911	4252,910
11	с.Езерово	202	737,240	558	3808,430
12	с.Искра	1038	5385,670	729	3128,400
13	с.Караджалово	95	3223,820	405	2901,860
14	с.Крушево	100	870,570	180	1775,180
15	с.Православен	129	864,310	403	1492,310
16	с.Поройна	35	254,010	142	785,550
17	с.Татарево	147	500,130	307	3868,550
	ОБЩО:	5450	38724,120	7911	56056,260

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. Действащите договори, сключени по реда на чл.37и от ЗСПЗЗ до стопанската 2023/2024 година (вкл.) са общо 83 броя.

С приемането на плановете 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 2023 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 201 бр. Приходите от отдаване на земеделски земи за 2023г. са 232 000 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 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 Закона за изменение и допълнение на Закона за подпомагане на земеделските производители, публикуван в ДВ бр.103/23.12.2020 г., 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. 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;

6. Водни обекти.

Община Първомай е собственик на 41 бр. водни обекти (язовири и водоеми), за които са съставени актове за публична общинска собственост. Почти всички водостопански съоръжения са изградени през 60-те години на миналия век. Като собственик на язовири Община Първомай е длъжна да поддържа язовирните стени и съоръженията към тях в изправно техническо състояние. Видовете дейности по поддръжката и ремонта на язовирите се предписват от органите на Държавна агенция за метрологичен и технически надзор (ДАМТН), в съответствие с изискванията на Закона за водите и Наредбата за условията и реда за осъществяване на техническата и безопасната експлоатация на язовирните стени и на съоръженията към тях, както и контрол за техническото им състояние. Проектирането и изпълнението на ремонтните работи на язовирите, с които да се възстанови и поддържа в изправност техническото им състояние, изисква компетентни в тази област специалисти, техника и значителни финансови средства, каквито общината не може да осигури от собствените си приходи.

След направените промени в Закона за водите /ЗВ/, касаещи дейностите по управление и разпореждане с общинските язовири, първата от които е през 2018г., а втората промяна през август 2019г., Министерският съвет, по предложение на Председателя на ДАМТН, одобрява списък на язовирните стени и съоръженията към тях – държавна и общинска собственост, на които трябва да се извърши основен ремонт или реконструкция. В закона е предвидена възможността ремонтите и реконструкциите на язовири – държавна и общинска собственост, с изключение на тези, възложени на концесия, да се възлагат от търговско дружество със сто на сто държавно участие, определено от Министерския съвет, а именно: „Държавна консолидационна компания” ЕАД

За община Първомай с Решение № 495/13.07.2018г. на Министерски съвет са одобрени 10 бр. язовири, на които да се извършат ремонтно-възстановителни дейности по язовирната стена и съоръженията към нея. Към края на 2023г. е приключил ремонта на следните язовири: яз.Татарево 1 /Дълбокото дере/, яз.Татарево 2 /Малкото дере/, яз.Татарево 3 /Ваклушев долап/, яз.Татарево 4 /Манаф дере/, яз.Татарево 5 /Еленката/, яз.Дебър 2 /Герена/, яз.Дебър 3 /Коз дере/, яз.Дебър 5 /Соленото дере/. Продължава ремонта на яз.Пилашево 3 /Чулфата/, в землището на с.Буково и предстои да се извърши ремонт, на последния одобрен от списъка - яз.Дълбокото дере, от землището на гр.Първомай, кв.Дебър.

Останалите язовири и водоеми, следва да се поддържат в съответствие с нормативно установените изисквания, в изправно техническо състояние от общината със собствени финансови и технически средства.

Към настоящия момент 17 бр. от язовирите и водоемите 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.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- остаряло и неподдържано техническо и експлоатационно състояние на някои от 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, на които са извършени ремонти от държавата;

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.

7. 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:

№ по ред	Наименование на търговското дружество	Размер на общинското участие в търговското дружество
1.	“МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР I ПЪРВОМАЙ” ЕООД гр. Първомай	100%
2.	“МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ – ПЪРВОМАЙ”	100%
3.	„ОВЕРГАЗ ЮГ” АД - гр. Асеновград	0,0098%
4.	„ПЛОВДИВСКА СТОКОВА БОРСА” АД - гр. Пловдив	2,84%
5.	“МБАЛ ПЛОВДИВ” АД -гр. Пловдив	0,89%
6.	“ТРАКИЯ ЕКО” АД - гр. Асеновград	10 %
7.	“СВОБОДНА ЗОНА ПЛОВДИВ” АД - гр. Пловдив	0,05%

8. 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.

Управлението и поддръжката на спортните обекти, се осъществява от общината в съответствие с разпоредбите на Закона за физическото възпитание и спорта (ЗФВС).

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 2020 г. - 2023 г. по реда на ЗОС са сключени разпоредителни сделки на обща стойност 1 190 900 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 2020 г. - 2023 г. средногодишно постъпленията от наеми на имоти общинска собственост възлизат в размер на около 315 000 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. Периодична актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар.

6. Продължаване процеса на 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. 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.

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 2024-2027 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 № 33 по Протокол № 5 от 25.01.2024 г. на Общински съвет на община Първомай .

СВЕТОЗАР СЛАВЧЕВ:
ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ