

ОБЩИНА



КРИЧИМ

**СТРАТЕГИЯ
ЗА УПРАВЛЕНИЕ
НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
В ОБЩИНА КРИЧИМ
ЗА ПЕРИОДА 2020 - 2023 Г.**

гр. Кричим, 2020 г.

ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управление на общинската собственост на община Кричим за периода 2020-2023 г. е разработена в съответствие с разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост в сила от 1996 г. на базата на задълбочен и многостранен анализ на процесите по управление и разпореждане с общинската собственост. 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 могат да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като 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 кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината. Общинската собственост е материалната основа на местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление е предпоставка за успешното реализиране на общинските политики във всички сфери.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Съгласно чл. 140 от Конституцията на Република България общината има право на своя собственост, която използва в интерес на териториалната общност. Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

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

Общината е и самостоятелно юридическо лице и има право на собственост. Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, както и правомощията на кмета на общината, се определят с Наредбата на общинския съвет при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област. Основен принцип, залегнал в Закона за общинската собственост е, че имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

II. СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

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

Основен подход при разработването на настоящата Стратегия е обвързването на стратегическите цели на управлението на община Кричим с целите, принципите и приоритетите на управлението на общинската собственост.

Ефективното управление на общинската собственост създава възможности за идентифициране на състоянието на различните видове собственост, техния капацитет, подходите за по-добро оползотворяване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която е в излишък по отношение на установените нужди.

За целите на настоящата Стратегия под „**управление на общинската собственост**” ще се разбира интегриран процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които община Кричим оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността си през целия жизнен цикъл на имота – придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане, за да бъдат постигнати целите, които Общински съвет – Кричим и общинска администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

III. ПРЕДМЕТ, ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА

1. ПРЕДМЕТ

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

В този смисъл Законът за общинска собственост, като основен закон регламентиращ управлението и разпореждането с общинска собственост, поставя като изискване, общинският съвет да приеме стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на

общината. Стратегията следва да определя политиката за развитие на общинската собственост, отчитайки местните особености и нужди. Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост. Тя се стопанисва и управлява в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин. Други закони в различна степен свързани с режима на имотите общинска собственост са :

- Конституция на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността и ползване на земеделските земи;
- Закон за горите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за културното наследство;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговския закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за концесиите;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за местните данъци такси;
- Закон за народните читалища;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти общинска собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем и продажба на общински жилища, както и на останалите закони, подзаконови и вътрешни нормативни актове.

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

Те се базират на визията за местно развитие, на анализа на социално-икономическите фактори, както и на приоритетите на стратегическото развитие на държавата. Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост обхващат проблематиката съдържаща се във визията и стратегическите цели. Целите и приоритетите, заложили в настоящата Стратегия, са изцяло подчинени на принципите, стоящи в основата на Закона за общинската собственост и определящи базата и правилата за работа, поради което в Стратегията те са разгледани детайлно и са съществена част от нея.

Настоящата Стратегия обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, контролни и оценъчни инструменти. Всички тези компоненти са под пряко или непряко подчинение на местната власт,

която функционира в името на общия интерес и осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване качеството на живот в общината. Стратегията се разработва като осъзната необходимост от страна на общинския съвет и общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално-икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на дейността на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишни периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за финансиране пред Структурните фондове на ЕС, Национални програми и др. финансови източници, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

2. СТРАТЕГИЧЕСКА И ОСНОВНИ ЦЕЛИ НА СТРАТЕГИЯТА:

2.1. Стратегическа цел: Създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и оптимално използване на наличните ресурси за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, като основа за подобряване на социалната, техническата и екологична структура на община Кричим и за постигане на устойчив социално-икономически растеж на общината.

2.2. Основни цели:

2.2.1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на обществената и жизнената среда, създаване на условия за развитие на бизнес, култура, спорт, отдых, туризъм и повишаване на сигурността;

2.2.2. Опазване и подобряване на екологичната среда;

2.2.3. Пълно идентифициране на обема общинска собственост;

2.2.4. Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственост.

Осигуряването и постигането на посочените цели гарантират поддържането на общинската собственост в оптимален обем и структура, а при оптимално управление да бъдат гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

3. ПРИНЦИПИ НА СТРАТЕГИЯТА

3.1. Законосъобразност

Общинския съвет и Кмета на общината действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават съгласно целите, основанията и по ред определен в закона.

3.2. Целесъобразност

При упражняване на правомощията си органите на Община Кричим вземат решения, насочени към повишаване на ефективността и ефикасността при придобиване, управлението и разпореждането с общински имоти, при спазване на закона и установените в тази Стратегия и другите нормативни документи на общината цели, принципи и приоритети.

3.3. Приоритетност на обществения интерес

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

3.4. Публичност

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

3.5. Състезателност

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

3.6. Плавност

Управлението на общинските имоти в община Кричим се извършва въз основа на Стратегията за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приети от Общински съвет – Кричим по предложение на Кмета на общината.

3.7. Отчетност

Органите на община Кричим периодично предоставят информация на местната общност за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление, чрез предвидените от закона доклади и чрез съставянето и поддържането на публични регистри.

4. ОСНОВНИ ПРИОРИТЕТИ

Приоритет 1. „Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост чрез ефективно управление и разпореждане”

Приоритет 2. „Подобряване състоянието на общинската собственост”.

Приоритет 3. „Пълно идентифициране на обема общинска собственост, актуване на имотите с актове за общинска собственост и усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.”

Приоритет 4. „Разработване на годишна програма за имотите, които общината има намерение да придобие”.

Приоритет 5. Последователно и неотклонно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинска собственост на пълна прозрачност при обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или замяна на общинската собственост.

IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ

Общински съвет – Кричим е приел всички регламентирани от Закона за общинската собственост вътрешно нормативни актове: Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество; Наредба за собствеността, ползването, стопанисването, изграждането, ремонта, поддържането и финансирането на пътната мрежа на територията на община Кричим, Наредба за принудителното изпълнение на заповеди за поправяне, оздравяване или премахване на строежи или части от тях на територията на община Кричим, Наредба за изграждане и опазване на зелената система на територията на община Кричим, Наредба за реда и условията за издаване на разрешения за поставяне на временни преместваеми съоръжения, елементи на градското обзавеждане и рекламно-информационните елементи на община Кричим.

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

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

Публична общинска собственост са:

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

Частна общинска собственост са:

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

IV.1. Анализ на състоянието на общинската собственост

Предмет на настоящия анализ са недвижимите жилищни и нежилищни имоти – общинска собственост, които са на пряко управление и разпореждане на Общински съвет и Кмета на общината и са предназначени за отдаване под наем и продажба.

Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретни политики при управлението и разпореждането с тях да бъдат самостоятелно определени.

Към момента са съставени 1284 акта за общинска собственост, от тях 298 имота са актувани с актове за публична общинска собственост и 986 имота са актувани с актове за частна общинска собственост.

Към настоящият момент от тях са отписани, поради извършени разпоредителни сделки, поради неправилно актуване или са преактувани след изменения на ПУП-ПРЗ и КККР или други реструктурирания на собствеността 331 акта за общинска собственост.

1.1. Имоти публична общинска собственост

Актуваните имоти публична общинска собственост са 264 броя, в т.ч.:

- Училищни сгради – 3 броя;
- Обединени детски заведения – 2 броя;
- Читалище – 1 брой;
- Младежки дейности – 2 броя;
- Поликлиника – 1 брой;
- Административна сграда – 1 брой;
- Част от административна сграда – 1 брой;
- Минерални извори – 1 брой;
- Защитна дига – 1 брой;
- Напоителен канал – 1 брой;
- Спортни дейности – 1 брой;
- Пречиствателна станция – 1 брой;
- Сондажен кладенец – 1 брой;
- Гробищен парк – 1 брой;
- Социални дейности – 1 брой;
- Кариера за суровини за строителството и промишлеността – 1 брой;
- Парк – 2 броя;
- Хидромелиоративно съоръжение – 1 брой
- Зеленини - 11 бр., с обща 13 944 кв.м
- Земеделски земи - 193 бр., с обща площ 4 886 721 кв.м.

1.2. Имоти частна общинска собственост

Актуваните имоти частна общинска собственост са 689 броя, в т.ч.:

- Отстъпено право на строеж – 136 броя;
- Комплексно застрояване – 4 броя;
- Части от общински сгради – 6 броя;
- Общински сгради – 1 брой;
- Общински гаражи – 2 броя;
- Кооперативен пазар – 1 брой;
- Животински пазар – 1 брой;
- Незастроени имоти - 7 броя; с обща площ 5 601 кв.м;
- За търговски обект, комплекс - 1 брой, с обща площ 6 560 кв. м;
- За друг вид обществен обект, комплекс – 1 брой, с обща площ: 916 кв. м;
- За ниско застрояване – 7 броя, с обща площ 2 714 кв.м.

- За друг вид застрояване – 5 броя, с обща площ 5 021 кв.м.
- Земеделски имоти – 498 броя, с обща площ 1 645 525 кв.м.

IV.2. Нежилищни имоти за отдаване под наем

На територията на община Кричим към месец декември са сключени 48 договори за отдаване под наем на нежилищни имоти. Разпределението на вида на обектите е, както следва:

- Договори за отдаване под наем на помещения за стопанска, търговска и друга дейност - 5 броя;
- Договори за наем на помещения за извършване на здравни дейности - 10 броя;
- Договори за наем с политически партии – 1 брой;
- Договори за отдаване под наем на площи общинска собственост - 33 броя.

С Решение № 126, взето с протокол № 17/09.12.2000 год. на основание Закона за народните читалища и във връзка със ЗОС е предоставена за безвъзмездно ползване сграда от 1 150 кв.м намираща се в кв. 57 п. I – 1188, пл. „Обединение” № 3 на Народно читалище „Пробуда”. С Решение № 72, взето с протокол № 10/07.06.2004 год. на Общински съвет – Кричим е предоставена за безвъзмездно ползване част от УПИ I – Комплекс за социални грижи – 1111, кв. 39а по плана на гр. Кричим от 1982 год. на отдел „Социална закрила” гр. Кричим към Дирекция „Социално подпомагане” гр. Стамболийски.

С Решение № 207, взето с Протокол № 29 от 25.05.2010 г. на Общински съвет при община Кричим, изменено с Решение № 202, взето с протокол № 21/04.07.2017 год. на Общински съвет – Кричим са предоставени за безвъзмездно управление недвижими имоти, публична общинска собственост, както следва:

1. На СУ „П. Р. Славейков” гр. Кричим:

- недвижим имот, публична общинска собственост: УПИ VI – училище-71, кв. 130 по регулационния план на гр. Кричим, одобрен със Заповед № 902/09.02.1982 г. на Заместник-председателя на ИК на ОНС, гр. Пловдив, идентичен с ПИ № 39921.502.403 по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-13/19.02.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, гр. София, находящ се в гр. Кричим, бул. „Тракия” № 24, състоящ се от дворно място – 26 266 кв.м., ведно с находящите се в него 5 броя сгради: 39921.502.403.1 – застроена площ: 1 351 кв. м, 4 етажа, предназначение: сграда за образование (основен училищен корпус, състоящ се от 28 класни стаи); 39921.502.403.2 – застроена площ: 236 кв. м, 2 етажа, предназначение: сграда за образование; 39921.502.403.3 – застроена площ: 999 кв. м, 2 етажа, предназначение: сграда за образование и спорт (физкултурен салон и плувен басейн); 39921.502.403.4 – застроена площ: 21 кв. м, 1 етаж, предназначение: друг вид обществена сграда (търговска дейност); 39921.502.403.5 – застроена площ: 550 кв. м, 1 етаж, предназначение: сграда за образование (кухненски блок - столова).

- недвижим имот, публична общинска собственост: УПИ I – 1230 - училище, кв. 54 по регулационния план на гр. Кричим, одобрен със Заповед № 902/09.02.1982 г. на Заместник-председателя на ИК на ОНС, гр. Пловдив, идентичен с ПИ № 39921.504.37 по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-13/19.02.2009 г. на Изпълнителния директор на

АГКК, гр. София, находящ се в гр. Кричим, ул. „Димитър Благоев” № 5, състоящ се от дворно място – 4 596 кв.м., ведно с находящите се в него 3 броя сгради: 39921.504.37.1 – застроена площ: 644 кв. м, 2 етаж, предназначение: сграда за образование; 39921.504.37.2 – застроена площ: 398 кв. м, 1 етаж, предназначение: спортна сграда, база; 39921.504.37.3 – застроена площ: 141 кв. м, 1 етаж, предназначение: друг вид сграда за обитаване.

2. На НУ „Васил Левски” гр. Кричим - недвижим имот: УПИ I – 493 - училище, кв. 103 по регулационния план на гр. Кричим, одобрен със Заповед № 902/09.02.1982 г. на Заместник-председателя на ИК на ОНС, гр. Пловдив, идентичен с ПИ № 39921.502.8521 по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-13/19.02.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, гр. София, находящ се в гр. Кричим, бул. „Тракия” № 1, състоящ се от дворно място – 7 857 кв.м., ведно с находящите се в него 3 броя сгради: 39921.502.521.1 – застроена площ: 684 кв. м, 3 етаж, предназначение: сграда за образование; 39921.502.521.2 – застроена площ: 509 кв. м, 1 етаж, предназначение: сграда за образование; 39921.502.521.3 – застроена площ: 37 кв. м, 1 етаж, предназначение: (гараж).

С Решение № 208, взето с Протокол № 22 от 13.02.2014 г. на Общински съвет при община Кричим, са предоставени за безвъзмездно управление недвижими имоти, публична общинска собственост, както следва:

1. На ОДЗ „Ралица” – УПИ VIII – детски ясли – 332, кв. 114 по регулационния план на гр. Кричим, одобрен със Заповед № 902/09.02.1982 г. на Заместник-председателя на ИК на ОНС, идентичен с ПИ № 39921.502.466 по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-13/19.02.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, гр. София, находящ се в гр. Кричим, ул. „Никола Вапцаров” № 8А, състоящ се от дворно място – 5 600 кв. м, сграда масивна, на два етажа – 1 400 кв м.

2. На ОДЗ „Незабравка” – УПИ X – детска градина – 332, кв. 62 по регулационния план на гр. Кричим, одобрен със Заповед № 902/09.02.1982 г. на Заместник-председателя на ИК на ОНС, идентичен с ПИ № 39921.503.242 по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-13/19.02.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, гр. София, находящ се в гр. Кричим, бул. „Александър Стамболийски” № 63, състоящ се от дворно място – 6 420 кв. м, сграда масивна, на два етажа – 700 кв м.

Наемните цени на обектите – частна общинска собственост са определени според предназначението, вида и зоната, в която попада обекта. За обектите – публична общинска собственост, наемните цени се определят с отделни решения на общинския съвет.

Отдаването под наем на свободните обекти, съгласно ЗОС и НРПУРОИ се извършва след публично оповестени конкурси или публични търгове. Общината разполага със свободни обекти или части от такива площи, които биха могли да бъдат отдавани под наем за стопанска или търговска дейност. Това са обособени части от сгради – публична общинска собственост, сгради и площи частна общинска собственост и площи включени в план – схемите за разполагане на преместваеми обекти и рекламни съоръжения, съгласно чл. 56 и чл. 62, ал. 2 от ЗУТ.

Търговската дейност на кооперативния пазар е добре развита и месечните постъпления в общинския бюджет от заплатени такси за ползване са значителни. На територията на община Кричим съществуват 10 броя имоти – държавна собственост, които представляват инвестиционен интерес за жителите на кв. Крайречен, който се намира в непосредствена близост до тях. Предприети са действия за събиране на необходимите документи и оформяне на преписки за прехвърляне на собствеността и деактуване на имотите от държавна в общинска собственост. Този процес изисква много време, ангажиране на служби и инстанции извън общинска администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет, но ще реши в значителна степен проблема с липсата на собствен жилищен имот за голям брой жители на многолюдния квартал.

Наличните нежилищни имоти, които могат да се отдават под наем и същевременно да носят трайни системни приходи в общинския бюджет са крайно ограничени, поради малкия обем недвижима собственост, която притежава общината.

В периода до 2024 година в разчета за капиталови разходи не е планирано изграждане на нови обекти за отдаване под наем.

SWOT Анализ на състоянието на общинската собственост

Рискови и слаби страни

- Неприклучил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- Недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс;
- Наличие на обекти и площи, към които липсва интерес за наемане и ползване;
 - Риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината;
 - Риск от намаляване на приходите от отдаване под наем поради отказ от наемателите;
 - Недостиг на сгради за обществено-обслужващи, административни, спортни и клубни дейности.

Силни страни и възможности

- Оптимизиране процеса на управление;
- Мерки за стимулиране интереса на гражданите;
- Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
 - Възможност за увеличаване на сградния фонд, чрез публично-частно партньорство при застрояване;
 - Максимално развитие на потенциала на всеки общински имот;
 - Повишаване инвестиционния интерес към терени на общината, като възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
 - Осигуряване на средства от европейските фондове за ремонт на съществуващи и изграждане на нови сгради.

Изводи

Необходимост от реализиране на политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия:

- Да се осигури ускоряване на процеса по идентификация на общинските имоти;
- Да се поддържат исканията към държавата за деактуване на имотите държавна собственост като общински;
- Да се предвидят в НРПУРОИ и решенията на Общински съвет свързани с управление на общинска собственост предпоставки за стимулиране интереса на гражданите към обектите и терените;
- Да се изготвят финансово-икономически анализи за разходите по поддръжка и изграждане на обекти и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за управление или разпореждане;
- Да се обследват сградите и се изготвят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5 от 28.12.2006 г. за техническите паспорти на строежите (обн., ДВ, бр. 7 от 23.01.2007 г., посл. изм. ДВ, бр. 79 от 13.10.2015 г.);
- Кандидатстване по програми за осигуряване на средства за изграждане на обекти;
- Да се разработи и утвърди практика за прилагане на подхода на публично-частното партньорство за реализиране на проекти върху общински терени;
- Да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради и терени, престанали да имат предназначението на публична общинска собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;
- Да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на външни консултанти и фирми.

IV.3. Жилищни имоти и незастроени терени

Община Кричим не разполага с общински жилища. Общината притежава 2 броя незастроени терени с предназначение за жилищно застрояване с обща площ 640 кв. м. и два незастроени терени, отредени за преместваеми обекти, съгласно чл. 56 от ЗУТ.

Липсата на общински жилища е основна причина да не могат да се задоволят потребностите на крайно нуждаещите се и социално слабите граждани, което налага създаване на предпоставки за придобиване на нови социални жилища чрез различни практики – отреждане на имоти за жилищно застрояване, замяна на общински имот, деактуване на държавни имоти, отстъпено право на строеж.

Към настоящия момент общината е предоставила отстъпено право на строеж на 136 броя имоти – частна общинска собственост. Имотите са застроени и съгласно ЗОС ще бъдат предоставени за закупуване от собствениците на законно построените жилищни сгради.

Общината продължава с дейността по идентификация, издирване и проучване на имоти, за които има основание да бъдат актувани за общинска собственост. Процесът е незавършен и ще продължи и до края на периода, в който действа настоящата стратегия.

IV.4. Земеделски земи

Със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, на общината се възстанови правото на собственост върху земеделски имоти. По решения на бившата Поземлена комисия и Общинска служба земеделие на община Кричим са възстановени 754 имота с обща площ от 6 190,426 дка.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани, и в различни землища, които не представляват интерес за отдаване под наем или аренда. Такива земи от общинския поземлен фонд, които не могат да се обособят в самостоятелни масиви и за тях не са сключени договори за наем или за аренда, могат да бъдат предоставени на ползватели на съответните масиви по тяхно искане със заповед на кмета на общината. Договорите са възмездни и се сключват за едногодишно ползване.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Земеделски земи от държавния поземлен фонд и от общинския поземлен фонд могат да се включват в плана за уедряване, при условие че се постигне увеличаване на средния размер на имотите от общинския поземлен фонд най-малко с 20 на сто. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

В чл. 25, ал. 3 от Закона за собствеността и ползването на земеделски земи се указват случаите в които е допустима промяна на предназначението на мерите и пасищата за изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията; инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции клас А или клас Б по Закона за насърчаване на инвестициите; създаване на нови или разширяване строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), както и създаване или разширяване границите на отделни урегулирани поземлени имоти извън тях и инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината.

Общинският поземлен фонд може и е наложително в много по-голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на общината. Чрез умело съчетаване на различните способности на стопанисване, управление и разпореждане, този ресурс може съществено да допринесе за значително увеличаване на собствените приходи на общината.

Община Кричим е собственик на земеделски имоти, частна общинска собственост, придобити по реда на § 4 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. Това са имоти, които не са заявени за възстановяване от собствениците им по административен ред в установените срокове пред общинските служби по земеделие. За същите е изготвен план на новообразувани имоти ведно с регистър на собствениците, данните за които са предоставени в община Кричим на 16.08.2010 г. В изпълнение разпоредбите на § 4к от преходните и заключителни разпоредби на същия закон са издадени Заповеди № ЗД-00-201/02.11.2010 г. и № ЗД-00-202/02.11.2010 г. на Областния управител на област Пловдив, които са обнародвани в Държавен

вестник бр. 93 от 26 ноември 2010 г. и с които са одобрени плановете на новообразуваните имоти по местности.

След влизане в сила на заповедите за одобряване на плана на новообразуваните имоти, поради това че за землището на град Кричим има одобрена Кадастрална карта, с писмо изх. № ДС-29-77#1/01.07.2013 г., Заместник областния управител на област Пловдив е изискал от Кмета на община Кричим да предостави информация на Службата по геодезия, картография и кадастър /СГКК/– гр. Пловдив с данни за имоти и собственици, с цел нанасяне на същите. Изисканата информация е предоставена на СГКК – Пловдив с приемо-предавателен протокол вх. № 09-28206/04.10.2013 г. Към настоящият момент имотите са нанесени и попълнени в кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на гр. Кричим с данни за начин на трайно ползване, територия, местност, собственост и др.

IV.5. Разпореждане с общинско имущество

Разпореждането с общинска собственост включва: прехвърляне, учредяване, обременяване и прекратяване на собственост на общината върху имоти – частна общинска собственост. Имотите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Те могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите определени със закон. Разпореждането с общинско имущество се извършва в съответствие с нормативните изисквания и заложените приоритети.

В бюджета за 2019 г. бяха заложен приходи от продажба на общински имоти, като в проекта бяха включени свободни обекти и такива, с отстъпено право на строеж в размер на 516 382 лева. Към 31.12.2019 г. прихода в общината в резултат на разпоредителни сделки е 14 984 лева.

В общински имоти е учредено право на безвъзмездно ползване на териториална структура на държавна институция: приемна гр. Кричим, към Дирекция „Социално подпомагане” – гр. Стамболийски.

SWOT анализ на възможностите за разпореждане с общинска собственост

Рискове и слаби страни

- Неприклучил и бавен процес на идентификация, деактуване и актуване на общински имоти;
- Риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- Риск от намаляване на общинската собственост в резултат на нецелесъобразни замени, съдебни спорове и обезщетения;
- Голям брой маломерни имоти – земеделски земи и разпокъсана собственост, необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- Законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи;
- Лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- Спиране на евро субсидиите и затваряне на програми по структурните фондове.

Силни страни и възможности

- Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- Да се ускори процеса на идентификация на общинските терени;
- Да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти – държавна собственост, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- Осигуряване на средства от европейските програми и фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- Освобождаване от имоти, които общината не е в състояние да поддържа;
- Прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- Възможност за промяна предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населеното място или индустриалната зона, с оглед реализация на важни обществени, социални и бизнес мероприятия.

ИЗВОД

Разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, като един от елементите на управлението и разпореждането с общинска собственост е предмет на особено внимание при попълването на общинския бюджет. Изведените в Стратегията базови принципи пряко касаят разпореждането, както по отношение на планирането отнесено към общинската собственост, така и като важен, съставен елемент от общата политика на бюджетно планиране.

ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

V. ВИЗИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО И УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

„Повишаване на инвестиционния потенциал на Община Кричим и защита на обществения интерес, чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост.“

1. Стратегическа цел:

Създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и оптимално използване на наличните ресурси за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, като основа за подобряване на социалната, техническата и екологична структура на община Кричим и за постигане на устойчив социално-икономически растеж на общината.

2. Приоритети за постигане на стратегическата цел:

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

VI. МЕРКИ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРИОРИТЕТИТЕ:

1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I. „Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост ”

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

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

1.2. Ефективно управление на имотите – общинска собственост:

- изготвяне на финансово – икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем, след решение на общинския съвет.

1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд

- изследване потенциала на терените, съобразно предвижданията на Общия устройствен план след влизането му в сила;
- провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал.

2. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II. „Подобряване състоянието на общинската собственост”.

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

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

2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд.

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

собственост /местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация/.

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

- Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;
- Подобряване състоянието на водопреносната и канализационната мрежа;
- Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура.

3. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ III „Пълно идентифициране на обема общинска собственост, актуване на имотите с актове за общинска собственост и усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.”

4. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ IV „Разработване на годишна програма за имотите, които общината има намерение да придобие”.

Възможност по отношение на придобиването на собственост в полза на Община Кричим е нормата на чл. 54 от Закона за държавната собственост, която регламентира безвъзмездното прехвърляне на собственост върху имоти – частна държавна собственост. Исканията за безвъзмездно прехвърляне се правят чрез областния управител, който дава мотивирано становище. Прехвърлянето се извършва с решение на Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройство.

5. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ V „Последователно и неотклонно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинска собственост на пълна прозрачност при обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или замяна на общинската собственост.”

Прилагане на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция и гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки.

VII. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:

1. Организационни: Изготвяне на годишни програми за управление на общинската собственост с обстоен анализ и визия за всеки конкретен актив и намиране на най-ефективния начин за стопанисване. Имуществото трябва така да се стопанисва и управлява, че от него да се постига определен съизмерим доход. Същите следва да бъдат анализирани и в зависимост от съотношението разходи-ползи, при която активите се делят на такива, които трябва да бъдат продадени, запазени или подобрени. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди от съответните активи.

2. Финансови: Съществен ресурс в това отношение са възможностите за ефективно използване на средствата по Оперативните програми на националната стратегическа рамка и преди всичко подготовката на конкретни инфраструктурни проекти по Оперативните програми.

За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Кричим, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.

В допълнение към тези потенциални финансови инструменти, общината има възможност за привличане на финансов ресурс и от други национални и международни програми:

- Предприятие за управление на дейностите по опазване на околната среда (ПУДООС)
- Държавен бюджет
- Дарения
- Частно финансиране

3. Технически: Интегриране на регистрите в единна информационна система, която да доразвие функции за поддържане и предоставяне на по изчерпателни данни за общинското имущество

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиването, управление и разпореждане с общинско имущество.

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.

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

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

Настоящата стратегия обхваща периода 2020 - 2023 г. и се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите, принципите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия е приета с Решение № 31, взето с Протокол № 5 от 04.02.2020 год. на Общински съвет при община Кричим.