



ОБЩИНА РАЗГРАД

**СТРАТЕГИЯ
ЗА
УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА РАЗГРАД
ЗА ПЕРИОДА 2024г. – 2027г.**

Стратегията за управление на общинската собственост на територията на община Разград за периода 2024г. - 2027г. определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на Община Разград.

Стратегията е основният документ за определяне на дългосрочните цели и приоритети на политиката при развитието и управлението на общинската собственост. Тя дава стратегическите направления и равнища на местната политика в областта на управлението на общинската собственост, определя стратегическите насоки на политиката в тази област и представлява отправна точка за регламентиране на конкретизацията на тази дейност.

Стратегията за управление на общинската собственост на територията на община Разград за периода 2024г. – 2027г. включва и доразвива положителните практики на политиката за управление на общинската собственост през последните години, като ги приобщава към целите и приоритетите на Плана за интегрирано развитие за периода 2021-2027 г.

Стратегията за управление на общинската собственост на територията на Община Разград за периода 2024г. - 2027г. се приема в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

I. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ- ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. **Основна цел** - реализиране на конституционния принцип за упражняване правото на собственост върху общинските имоти и използването ѝ в интерес на териториалната общност, както и този, визиран в основния нормативен акт, регламентиращ въпросите, свързани с общинската собственост - Закон за общинската собственост- управляване в интерес на населението в общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

За постигането на основната цел, приоритет ще бъдат следните подцели:

1.1.Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых, туризъм.

1.2. Опазване и подобряване на екологичната среда.

1.3. Провеждане на целенасочена управленска политика, гарантиране на качествено и ефективно управление чрез модерен мениджмънт и повишаване приходите от стопанисване на общинската собственост.

Оперативни цели:

1. Актуване на нови имоти;

2.Безвъзмездно придобиване на имоти-държавна собственост по реда на Закона за държавната собственост;

3.Прекратяване на съсобственост върху съсобствени имоти, в които Общината е съсобственик;

4.Управление на общинската собственост с участието на местната общност за гарантиране на обществения интерес;

5.Извършване на основни и текущи ремонти на общински имоти, в зависимост от наличния финансов ресурс.

2. Основни принципи:

- 2.1. Законност;
- 2.2. Целесъобразност;
- 2.3. Приоритетност на обществения интерес;
- 2.4. Публичност и прозрачност;
- 2.5. Отчетност

3. Приоритети:

3.1. Нормативно, функционално и организационно оптимизиране на дейността по придобиване, управление и разпореждане с имотите- общинска собственост.

Вътрешната нормативна уредба трябва да бъде в постоянно съответствие с промените в действащото законодателство. Това налага мерки и действия в следните сфери:

3.1.1. Вътрешно нормативна рамка- нормативни актове на Общински съвет:

- Усъвършенстване на нормативната уредба и произтичащите от нея правила, процедури и системи за управление, целящи гарантиране законосъобразно управление на общинската собственост;

- Приемане на годишни програми за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост през годините, в които действа стратегията;

3.1.2. Функционално- организационна рамка:

- Извършването на периодичен анализ на състоянието на общинската собственост;

- Осъществяване на контрол по сключени договори с цел превенция относно недопускането на неизпълнение на договорни задължения и предприемане на своевременни мерки;

- Поддържане на публичен регистър на общинските предприятия;

- Поддържане на публичен регистър на търговските дружества с общинско участие;

- Поддържане на публичен регистър на сделките;

- Поддържане на главен регистър на имотите – публична общинска собственост и на имотите – частна общинска собственост;

- Развитие на капацитета за системно наблюдение върху приложението на националните политики и произтичащото от тях законодателство, с възможност за извършване на своевременни изменения и допълнения и разработване на предложения за промени.

3.2. Стриктно спазване на процедурите при провеждане на публичните търгове и публично оповестените конкурси;

3.2.1. Честна конкуренция и равнопоставеност на кандидатите при осъществяване на отделните сделки;

3.2.2. Избор на най-подходящи процедури и способи, както и минимални ограничителни критерии и параметри при осъществяване на дадена сделка;

3.2.3. Въвеждане на критерии от социален и градоустройствен характер при провеждане на тръжните и конкурсни процедури.

II. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ

1. Незастроени имоти

Незастроените имоти по своето предназначение са основно с търговска, производствена, складова дейност и жилищно застрояване. Терените с това предназначение, изключая тези за жилищно строителство се намират предимно в общинския център, в промишлените зони на града. Те обикновено представляват най-голям интерес за потенциални инвеститори. Подходящо е и върху тях да се учредява право на строеж или да бъдат предмет на продажба, с цел подкрепа на потребностите на бизнеса и по този начин подобряване на условията за икономическо развитие и растеж. Не е целесъобразно те да бъдат отдадени под наем. Терените за жилищно застрояване са предимно в общинския център и в населените места на общината и са с площ до 1000 кв.м. Учредяването на право на строеж върху терени за изграждане на жилищни сгради дава възможност Общината при провеждането на тръжните процедури да определи условия, при които да може да придобие нови жилищни имоти. Резервите при разпореждане с общински незастроени имоти трябва да се търсят в разработване на методика за изследване на потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на общия градоустройствен план и в случай на необходимост да се променя предназначението му.

Възможности, които бяха предоставени със създаването и функционирането на Бизнес зона „Перистър“ вече са изчерпани. Определено може да се отчете, че поставените цели, изразяващи се в подобряване на условията за бизнес в общината, осигуряване на трайна заетост, стимулиране на конкуренцията и подобряване на услугите, осигуряване на средства за допълнителни инвестиции, доизграждане и поддържане на зоната са изпълнени.

Потребностите от осигуряване на нови имоти за потенциални инвеститори ще бъдат удовлетворени чрез изграждане на нова бизнес-зона. Такава се обособява в друг бивш войсков район, ползван преди от звено „Жандармерия“, а понастоящем управляван от ОП „Бизнес зона Перистър“ гр.Разград. Към него са приобщени други общински имоти. Води се кореспонденция с Министерство на земеделието и храните и Министерство на отбраната за безвъзмездно придобиване на два държавни имота, които също да бъдат приобщени към зоната. В случай, че имотите бъдат прехвърлени безвъзмездно в собственост на Община Разград ще бъдат удовлетворени условията за създаване на индустриален парк в тази част на града.

Ползването на общински терени и части от такива за разполагане на преместваеми обекти се осъществява в съответствие с разпоредбата на чл.56 от Закона за устройство на територията. Към настоящия момент терените отдадени под наем за тази цел са 19.

2. Застроени имоти

2.1. Жилищни имоти

Община Разград разполага с 186 жилища, от които 174 апартамента и 12 къщи. Според предназначението жилищата се делят на :

- жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди- 152 бр.
- ведомствени жилища -25 бр.
- резервни жилища – 7 бр.
- жилища за продажба – 2 бр.

Според вида си апартаментите се разпределят както следва:

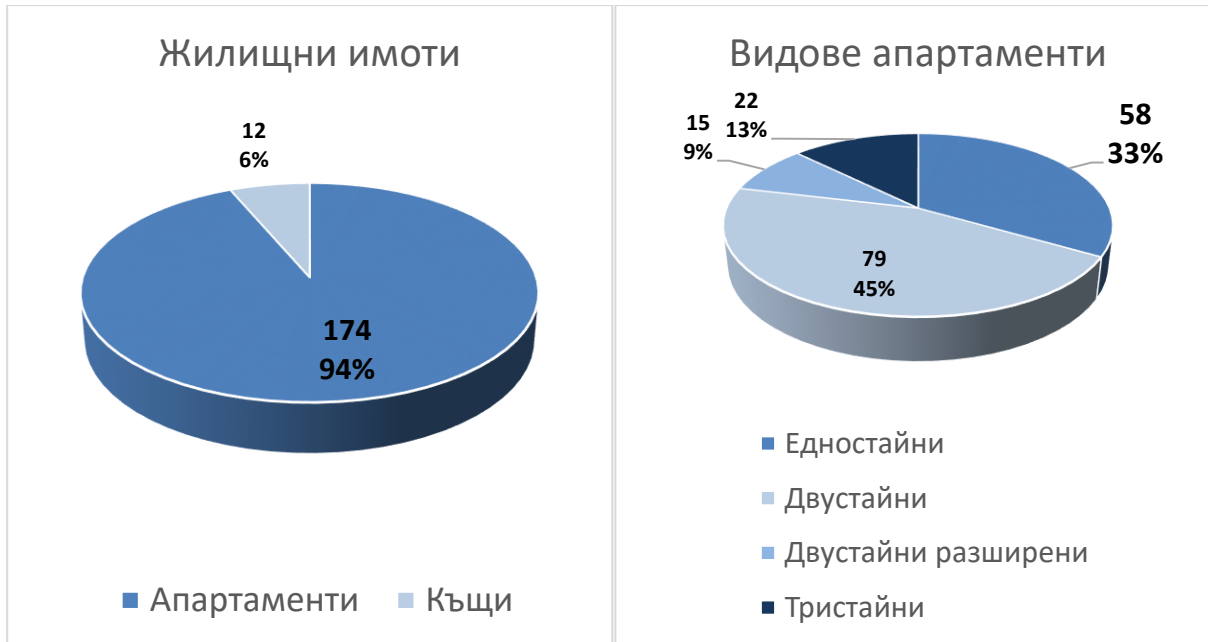
- едностайни – 58 бр.;
- двустайни – 79 бр.;
- двустайни разширени-15 бр.;
- тристайни – 22бр.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. За това свидетелства и обстоятелството, че в голямата си част жилищата са построени преди 1990 година. Значителна част от жилищата са в сгради с етажна собственост, което създава трудности при тяхното управление и поддръжка, особено на апартаментите на последен етаж .

Къщите – общинска собственост са много малко – 12.Те са разположени в междублокови пространства, запазени след извършени отчуждавания и с малки изключения имат траен градоустройствен статут.

Поддръжката им е скъпа и предвид сравнително ниската /социално ориентирана/ наемна цена – икономически неоправдана.

Поради крайно ограничения жилищен фонд и трайната необходимост от предоставяне на общински жилища на социално слаби семейства, предмет на разпореждане е удачно да бъдат само апартаментите на последен етаж, които не са в добро състояние.



2.2 Нежилищни имоти

В нежилищните общински имоти се включват: имоти, предназначени за изпълнение на функциите на местното самоуправление и местната администрация, имоти за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение и имоти,

представляващи търговски и производствени обекти, ателиета, офиси, лекарски кабинети, складове и др.

Първата група имоти има статут на имоти – публична общинска собственост. Части от тези имоти са предоставени безвъзмездно за управление на държавни учреждения и структури, изведени на регионален принцип за осъществяване на тяхната дейност. Община Разград е предоставила на такива структури 11 имота и части от имоти, за които има сключени съответните договори.

Втората група имоти задоволява обществени потребности от просветен и социален характер. Имотите в нея се предоставят за управление на учебни, детски, социални и културни заведения за осъществяване на дейността им. Към настоящия момент са предоставени безвъзмездно за управление имоти и части от имоти на такива заведения, както следва:

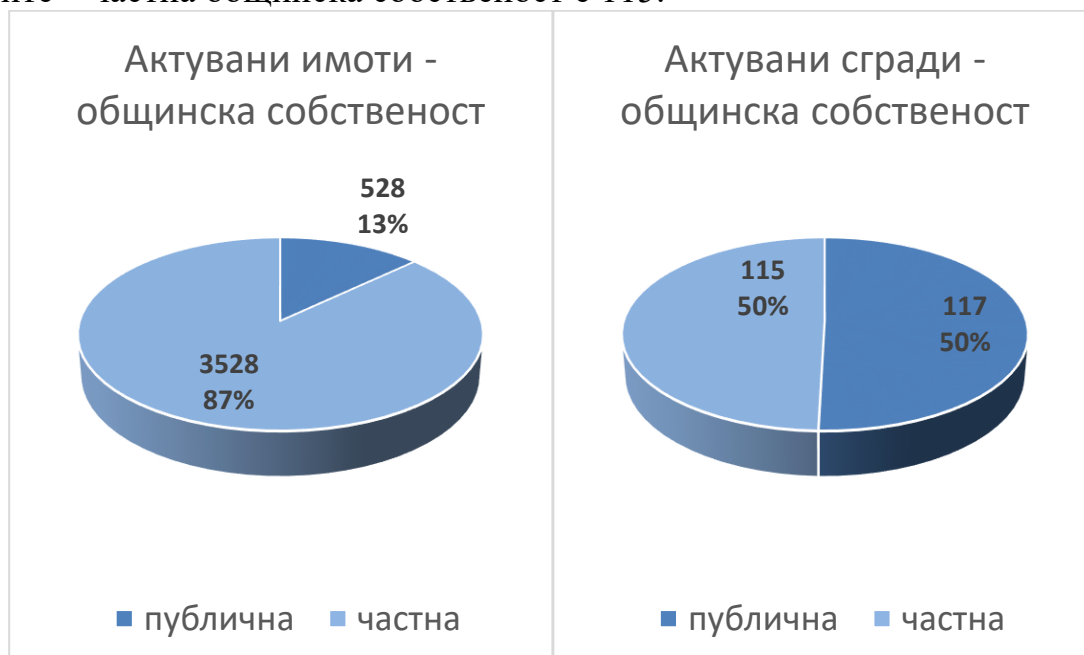
- на общински училища – 13бр.;
- на общински детски градини и ясли – 20 бр.;
- на центрове за подкрепа на личностно развитие- 7 бр.
- на центрове за настаняване от семеен тип- 3бр.
- на културни институти – 4 бр.
- на социални заведения- 7 бр.
- на читалища – 14бр.

Общинските нежилищни имоти от третата група могат да бъдат отдавани под наем или да бъдат предмет на разпоредителни сделки. В тази група влизат бившите здравни служби по населените места , които се отдават под наем на общопрактикуващи лекари и стоматолози. Имотите и частите от имоти, отдадени под наем на тези специалисти са 12.

Към настоящия момент може да се отчете, че продажбите на сграден фонд от тази група в голяма степен са приключили.

Към настоящия момент са съставени 4056 акта за имоти - общинска собственост, от които 528 за имоти - публична общинска собственост и 3528 акта за имоти - частна общинска собственост.

Общият брой на актуваните сгради – публична общинска собственост е 117, а на сградите – частна общинска собственост е 115.



3.Общински поземлен фонд

Общинският поземлен фонд включва земеделски земи в 20 землища с обща площ 54470 дка. Земеделските имоти са с различен начин на трайно ползване като с най-голям дял са пасищата и мерите /77,80%/, следват нивите /12,57%/, лозята /1,80%/ и други /7,83%/.

Пасищата, които представляват най-голямата група земеделски имоти 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. Процедурата за отдаване под наем обхваща няколко етапа. Преди тя да започне общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. При първият етап пасищата, мерите и ливадите се разпределят между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни, в зависимост от притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери и ливади, След разпределение на имотите от комисия, определена от кмета на общината се извършва отдаване под наем на останалите свободни пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд чрез търг, в който се допускат до участие само собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ. Третият етап включва отдаването под наем на останалите след провеждане на търга свободни имоти, които се отдават под наем отново на търг, в който могат да участват се собственици на пасищни селскостопански животни и лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние.

Земеделските земи с начин на трайно ползване ниви са отдадени под наем или аренда по реда на Закона за общинската собственост. През следващия програмен период е целесъобразно да се извършва продажба на земеделски земи само в случаите, когато същите не са атрактивни и не са в добро състояние. По този начин чрез отдаването им под наем или аренда ще бъдат гарантирани постоянни приходи занапред. Ще продължи практиката за продажба на земеделски имоти, попадащи в обхвата на §4 от ЗСПЗЗ на заинтересовани лица в качеството им на собственици на законно построени сгради в тях.

Поради засиления интерес от страна на пчеларите ще продължи да се дава възможност, в съответствие с изискванията на Закона за пчеларството, за учредяване право на ползване върху имоти от ОПФ и общинските горски територии за настаняване на пчелни семейства.

Налице са очаквания за по-голям интерес и за предоставяне под наем или аренда на земеделска земя за създаване и отглеждане на трайни насаждения.



4.Общински горски територии

Площта на общинските горски територии е в размер на 13696,5 ха. В тях се извършват дейности по ползване на дървесина и недървесни горски продукти, залесяване в следните посоки: в зрели невъзобновени насаждения, попълване на редини, отглеждане на култури, подпомагане на естественото възобновяване, отглеждане на млади насаждения чрез извеждане на отгледни сечи без материален добив, грижа за здравословното състояние на горските екосистеми, борба с незакония дърводобив и браконьерството .

За осъществяване на социалната политика Община Разград предоставя на населението на общината дървесина на възможно най-ниски цени, предоставя безвъзмездно дървесина за отопление на военни инвалиди, ветерани от войната, пенсионерски клубове, читалища, училища, детски градини, религиозни учреждения. Общината, чрез ОП "Разградлес" гр.Разград извършва самостоятелно дейностите в общинските горски територии, като по този начин създава предпоставка за създаване на нови работни места за населението в общината. Около 50% от предвидената за добив дървесина по горскостопански план се предоставя на населението за огрев. Останалата дървесина, която не представлява интерес като черен бор, липа и акация се предоставя за промишлени цели.

III. НЕОБХОДИМОСТ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

1. Необходимост от нови имоти

С утвърждаване на ролята на местното самоуправление местната власт е заинтересована от най-ефективно управление и използване на цялата недвижима собственост. Община Разград винаги се е отнасяла отговорно и с разбиране към потребностите на структурите на централната власт. Тя е предоставила безвъзмездно за управление много общински имоти и части от тях за осъществяване на дейността на държавните учреждения в областния център.

Същевременно в Община Разград постоянно се получават искания за настаняване в имоти – общинска собственост не само от държавни структури, но и от обществени, неправителствени и отраслови организации, както и от политически партии. Това налага да се търсят други възможности за задоволяване на тези потребности.

В момента Община Разград има потребност от:

- жилищни имоти за реализиране на своята социална политика;
- сгради за задоволяване на обществени потребности в резултат на новите отговорности на местното самоуправление;
- имоти за задоволяване на нуждите на организации по силата на нормативен акт;
- имоти, свързани с реализацията на хора в неравностойно положение.

2.Способи за придобиване на нови имоти

Основните способности за придобиване на нови имоти от Общината са:

- чрез правна сделка;
- по силата на закон;

- чрез ново строителство;
- чрез дарение;
- чрез принудително отчуждаване

Сделките, които Община Разград осъществява по първия способ са свързани с придобиване на нови имоти по целесъобразност или са били свързани с прекратяване на съсобствеността върху съсобствени имоти и откупуване на частта от другия съсобственик.

При втория способ са изготвят предложения до Министерство на регионалното развитие и благоустройството за придобиване безвъзмездно в собственост на държавни имоти, на основание чл.54, ал.1 от Закона за държавната собственост. В повече от случаите става въпрос за закрити държавни училища, обекти на МО и МВР и други държавни ведомства, които след обявяването им от публична в частна държавна собственост да се прехвърлят в собственост на Общината. Практиката в тези случаи показва, че това е дълга процедура, тъй като преди приемането на решение в този смисъл се извършват съгласувания понякога с няколко ведомства.

IV. НАСОКИ ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Реализирането на стратегията за управлението на общинската собственост ще се извърши в следните насоки:

1. Осъществяване на преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал.
2. Извършване на анализ на начина на ползване на земеделските земи – общинска собственост и изготвяне на предложения за по-ефективно управление.
3. Обновяване на съществуващия жилищен фонд, търсене на възможности за неговото увеличаване чрез ново строителство.
4. Продължаване на политиката за управление и стопанисване на общинските горски територии в социално направление и търсене на по-висока доходност в стопанското управление.
5. Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.
6. Изготвяне на мерки за обследване на сградите-общинска собственост за енергийна ефективност и набелязване на дейности за нейното повишаване.

V. ИНДИКАТОРИ ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

1. Увеличаване на приходите от управление и разпореждане с общински имоти;
2. Придобиване на нови имоти в собственост на Общината , в т.ч. ново строителство;
3. Увеличаване на общинските имоти, подходящи за удовлетворяване на инвестиционни предложения;
4. Брой на внесените в Общински съвет Разград и приети предложения, свързани с управлението и разпореждането на общинската собственост.

Настоящата стратегия е изготвена на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и е приета с Решение №24 по Протокол №5 от проведено на 26.01.2024 г. заседание на Общински съвет Разград.