

ОБЩИНА АРДИНО

СТРАТЕГИЯ

НА ОБЩИНА АРДИНО ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И
РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА
ПЕРИОДА 2024 – 2027 г.

Ардино, 2024 година

1. ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящата стратегия е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС и чл. 5, ал. 1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Ардино. Стратегията обхваща периода 2024 – 2027 г. Разработването на стратегията е продиктувано от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, 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 от общината.

2. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Конституцията на Република България от 1991 година за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост; възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обяви за юридически лица; предостави им правото да притежават своя собственост, да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.

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 и съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

Състоянието и стратегията за развитие на общинската собственост, обслужваща и обезпечаваща общинските дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, спорт, гробищни паркове. Тя не третира и проблема с управлението и разпореждането на имотите и вещите, собственост на общината включени в състава на общинските търговски дружества.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост, като основните закони, имащи отношение към режима на обектите, общинска собственост са:

- Конституция на Република България;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за опазване на земеделските земи;
- Закон за арендата в земеделието;
- Закон за горите;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговски закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за концесиите;

- Закон за обществените поръчки;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за народните читалища;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти, общинска собственост.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са подробно регламентирани в приетите от общинския съвет наредби и други актове на общинския съвет, като същите са издадени в изпълнение на съответните законови разпоредби, имащи отношение към режима на общинската собственост.

Имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Имоти и вещи – общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.

Общинската собственост е един от основните фактори за утвърждаването и функционирането на местното самоуправление. Тя е в основата за задоволяването на обществените потребности на населението на територията на общината – инфраструктура (пътища, водоснабдяване, канализация и др.).

Общинската собственост е и източник и на бюджетни приходи.

3. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

По силата на ЗОС, общинска собственост са:

- имотите и вещите, определени със закон;
- имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
- имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
- имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
- имотите и вещите, придобити от общината
- с доброволен труд и/или с парични средства на населението;
- имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
- имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Собствеността на община Ардино, съобразно предназначението ѝ се дели на публична и частна общинска собственост.

Публична общинска собственост са:

1. Имоти и вещи, определени със закон;
2. Имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местна администрация;
3. Други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от Общинския съвет

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи. Плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

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 от местно значение и да не изпълняват функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, могат да бъдат трансформирани и да се обявят за частна общинска собственост, след решение на Общински съвет, прието с мнозинство от 2/3 от общия брой на съветниците. За публична общинска собственост се обявяват имотите и вещите – частна общинска собственост, които са придобили характер на публична общинска собственост, с решение на Общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

Общинския съвет на община Ардино е приел досега всички изискващи се от Закона за общинската собственост вътрешни нормативни актове: Наредба за реда за придобиване управление и разпореждане с общински жилища, условия и ред за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Ардино.

4. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2024 – 2027 година. Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

Стратегията не разглежда: собствеността, включена в капитала на търговски дружества; сградите – публична общинска собственост, представляващи действащи детски заведения, училища, читалища, музеи и други, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.

Стратегията включва:

- основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- основните характеристики на отделните видове и моти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
- нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на идентифициране на обема собственост, анализ на състоянието към момента, включително рискове и слаби страни при управлението, възможностите за развитие на потенциала, политики и конкретни задачи.

Основните принципи, от които ще се ръководи Община Ардино е при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинската собственост са:

- законосъобразност и целесъобразност във всички действия по вземане на решения, при съблюдаване на максимална ефективност на взетите решения;
- приоритет на обществения интерес;
- публичност и прозрачност при придобиването, управлението и разпореждането с общински активи;
- състезателност при разпореждането, свободна, честна конкуренция и равнопоставеност при осъществяване на разпоредителните сделки по управление;

5. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ НА СТРАТЕГИЯТА

5.1. Стратегическа цел: Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост, ефективно използване на наличните ресурси – застроени и незастроени поземлени имоти, общински поземлен и горски фонд, за получаване на максимални собствени приходи и привличане на инвестиции, на чиято основа да се постигне устойчиво социално - икономическо развитие на общината.

Стратегическа цел 1: Подобряване на ефективността при използване на ресурсите – имоти и вещи общинска собственост, което да доведе до увеличаване на собствените приходи от стопанисването на общинската собственост и избор на най – подходящия способ при осъществяване на дадена сделка.

Стратегическа цел 2: Активно използване възможността за финансиране на общинската собственост, посредством реализацията на проекти със средства от европейските фондове и програми.

Стратегическа цел 3: Запазване и увеличаване на имотите и вещите, общинска собственост, подобряване на състоянието им, благоустрояване, модернизация и реконструкция.

Стратегическа цел 4: Пълна прозрачност в действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост – осигуряване на прозрачност на всички сделки и процедури;

Стратегическа цел 5: Постигане на по - висока степен на задоволяване на обществените нужди и интереси, свързани с общинската собственост; отговорно отношение към проблемите на общината и диалог с гражданите, зачитане на морала, етиката и обществените очаквания; обществена подкрепа и партньорство с гражданите, с бизнеса. с неправителствените организации, на междуобщинско и междурегионалното сътрудничество.

Стратегическа цел 6: Обективност, ефективност и компетентност на общинска администрация, подобряване качеството и усъвършенстване на административното обслужване.

5.2. ПРИОРИТЕТИ:

Приоритет 1: Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост, активни действия за придобиване на нови имоти с местно значение от държавата.

Приоритет 2: Привличане на финансови средства по европейски програми, необходими за модернизация и изграждане на нови обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности, спорта и екологията.

Приоритет 3: Подобряване на състоянието, благоустрояване, модернизация на общинските обекти и инфраструктурата, особено пътищата, улиците в населените места, водопроводната и канализационна мрежи, и екологичната обстановка.

Приоритет 4: Ефективност при управлението – приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост, включително и за имотите, които общината иска да придобие в собственост.

Приоритет 5: Цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове, разработване на програма за тяхното изработване и осигуряване на необходимия финансов ресурс за това.

Приоритет 6: Прилагане на добри практики за публично - частно партньорство при изграждане и експлоатация на общински обекти, за задоволяване на обществените интереси.

6. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

Към настоящия момент, съгласно главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в община Ардино има съставени **4381** акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са **646** акта.

Актуваните имоти - частна общинска собственост са общински жилища, нежилищни имоти, общински нежилищни терени, общински поземлен фонд.

Предмет на настоящия анализ и очертаване на стратегическите цели за развитие са недвижимите жилищни и нежилищни имоти, общинска собственост, които са на пряко управление и разпореждане на общинския съвет и кмета на общината и са предназначени за отдаване под наем и продажба, директно от общината.

6.1. Жилищни имоти.

Общинския жилищен фонд през 2024г. е разпределен, както следва:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| * ведомствени жилища | – не; |
| * резервни жилища | – 2 апартамент; |
| * за настаняване на граждани: | - 88 в т.ч. |
| - в гр. Ардино | - 72 жилища; |
| - населени места на община Ардино | - 16 жилища. |

Дейността по управлението на жилищния фонд се определя съгласно разпоредбите на Наредба за реда за придобиване управление и разпореждане с общински жилища, условия и ред за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем.

Общинските жилища са стари и амортизирани. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката им. Съществува и тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

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

- Общинските жилища са недостатъчни, за да осигурят поне частично задоволяване на потребностите на крайно нуждаещите се и социално слабите граждани, което налага ускорено придобиване от общината, чрез различни практики (ново строителство, замяна на общински имоти, отстъпване право на строеж, срещу определен брой жилища) на нови социални жилища.

- Наличните общински жилища са физически и морално износени. По-голямата част от тях се нуждаят от основен ремонт.

- Наложителни са съществени промени в начина на стопанисване, поддържане, събиране и разходване на наемите от общинските жилища и на контрола по своевременното заплащане на наемите и консумативите.

6.2. Общински нежлищни имоти и терени.

Трудности в процеса на управление и разпореждане с незастроените поземлени имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. Не рядко общинската администрация се сезира и започва проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на кмета на населеното място, на ФЛ или ЮЛ. Този проблем е продиктуван от значителния обем работа и недостатъчния брой хора, които работят с общинската собственост и са упълномощени да съставят АОС.

Съгласно отреддането по ПУП, незастроените терени могат да бъдат разделени условно на терени за жилищно строителство, за производствени нужди, за обществено обслужване и за зелени площи.

Ограничение в управлението на незастроените парцели поставя и фактът, че повечето са с отстъпено право на строеж, което е погасенс по давност, а те все още се владеят от лицата, на които е предоставено правото на строеж или техните наследници, като погасяването на същото е регламентирано в ЗС, ЗОС и Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Ардино.

ЗОС дава възможност за придобиване на нови обекти за учредяване на правото на строеж за определен срок, след изтичане на който сградите стават общинска собственост. По този начин общината може да обнови своя сграден фонд, като в същото време си запазва собствеността върху земята. Ограничения в управлението на незастроените терени поставя фактът, че не за всички населени места има актуални ПУП – ПЗ и ПР, действащите ПУП не са в цифров модел. Част от поземлените имоти са с неуредени сметки по регулация, което ограничава възможностите за застрояване и разпореждане.

Общинските имоти, върху които е учредено право на строеж и същото е реализирано, също могат да бъдат източник на приходи за общината. От тези имоти могат да се очакват приходи за общината, само ако собствениците на законно построените сгради пожелаят да придобият собственост върху земята, като заплатят пазарната стойност на земята.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
не приключил процеса на идентификация и актуване на общинските имоти	увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти
риск от грешни решения по разпореждането с общинската собственост	оптимизиране процеса на управление, максимално развитие потенциала на всеки един имот
риск от прекомерно намаляване на общинската собственост	търсене на инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и осигуряване на нови инвестиции и работни места.
недостатъчен кадрови и административен	реализиране на проекти върху незастроени

потенциал	терени, чрез публично-частни партньорства или учредяване право на строеж срещу реализиране на ново строителство, с оглед придобиване на построения обект или част от него в собственост на общината.
-----------	--

6.3. Нежилищни имоти за отдаване под наем.

Община Ардино разполага със застроени нежилищни имоти, които задоволяват функциите по предоставяне на публични услуги, както и се предоставят под наем с цел получаване на приходи. Способите за управление включват отдаване под наем, учредено право на ползване, договор за безвъзмездно ползване

Към настоящия момент действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти частна общинска собственост са разпределени по предназначение съгласно Таблица.

Таблица

Предназначение		Брой договори
Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.		50
Клубни помещения	Политически партии	3
	Неправителствени организации	22
Лекари и други дейности, подпомагащи здравето		10
обслужване на населението		85

В общински имоти са настанени общинските структури на държавни институции – Дирекция „Социално подпомагане” - Ардино, Пробационна служба-Ардино, които по закон не заплащат наеми.

За сградите общинска собственост, в това число училищни сгради, детски градини, читалища, административни сгради, сгради в сферата на здравеопазването, музеи, спортни зали и др. са съставени актове за общинска собственост. В училищата, детските градини, читалищата и кметствата през годините са извършвани ремонти, с оглед осигуряване на нормални условия за работа на служителите и обслужване на гражданите, както и изпълнение на целите по повишаване на енергийната ефективност.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
Риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината	Придобиване на нови имоти, чрез проучване и актуване на нови имоти и чрез учредяване право на строеж.
Риск от безстопанственост и ограбване	прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна
Наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване	широка публичност и прозрачност при разпоредителните сделки
Ограниченията при разпореждане със съсобствени имоти	максимално развитие потенциала на всеки имот, оптимизиране процеса на управление
Намаляване на приходите от отдаване под наем	повишаване на икономическата активност в населените места
Част от наличния сграден фонд не е предоставен за ползване	Подобряване на административния капацитет на администрацията
	Търсене на възможности за осигуряване на приходи, чрез публично-частно партньорство

7. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

За земеделските земи също се съставят АОС, като съставянето им е предшествано от действия по изготвяне на скица и удостоверения за характеристики на имота (от ОСЗ - Ардино), за определяне на данъчната им оценка. Тези дейности ангажират институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви, организационно-технически и финансов ресурс. Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Ардино не е правен оглед на имотите. Трябва да отбележим, че не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на ОСЗ съответства на действителното фактическо състояние и действителния начин на трайно ползване.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Ардино не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасиране на някои от имотите, предоставени под наем или аренда започна от 2010 година. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи - общинска собственост без правно основание. От стартирането на поземлената реформа през 1992 година, административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажименти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи понякога налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Общинската собственост върху земеделските земи също се разделя на частна и публична общинска собственост. Публична общинска собственост са пасища, мери, полските пътища, и други площи (гробнища, сметища, залесени територии, дерета и т.н.).

Съгласно нормативните изисквания, пасищата и мерите се предоставят ежегодно на граждански сдружения и частни стопани от съответното населено място за ползване за отглеждането на пасищни селскостопански животни.

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

Една част от имотите по чл. 19 от ЗСПЗЗ служат за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост.

Общинските земеделски земи представляват сериозен ресурс, който трябва в по - голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на общината. Съществуват различни способности на стопанисване, управление и разпореждане - отдаване под наем, под аренда, комасация, учредяване право на ползване, продажба, директно стопанисване от община, залог срещу заем за инфраструктурни проекти и други. Чрез умело съчетаване на различните способности общинския поземлен фонд може съществено да допринесе за увеличаване на собствените приходи на общината. Тук много важна е ролята на кметовете на населените места в общината за подаване на нужната информация за отдаване под наем и за осъществяване на контрол на място. ЗСПЗЗ дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

рискове и слаби страни	възможности и силни страни
наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения	оптимизиране процеса на управление, максимално развитие потенциала на всеки имот
голям брой маломерни имоти и разпокъсана собственост	търсене на инвестиционен интерес към земеделски земи в общината
недостатъчен контрол по стопанисването, безстопанственост	реализиране на инвестиционни проекти върху земеделски земи
неприключил процес на актуване на общинските земи	стартирането на процеса на субсидиране на селскостопанските производители увеличава възможността за реализиране на приходи
риск от грешни решения при разпореждане, законови и други ограничения по отношение на разпореждането	процес на комасация на земеделските земи
риск от злоупотреба със собствеността, чрез изсичане на самозалесилите се земеделски земи	възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, особено на такива в близост до населеното място
необходимост от рекултивация споредначина на трайно ползване	залесяване на необработваеми и слабопродуктивни общински земи

Общата площ на горите и земите придобили характеристика на гора в община Ардино е **2365.7 ha**. Горският Фонд, представлява земеделски земи предадени по чл. 19 от ЗСПЗЗ за стопанисване и управление от община Ардино, които след последната инвентаризация на горските територии са придобили характера на гора.

Съгласно чл. 25, ал. 1 и ал. 2 от Закона за горите е изработен лесоустройствен проект, който ще осигури добри предпоставки за стопанисването на горския фонд.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Възможности	Заплахи
<ul style="list-style-type: none"> ● оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти; ● увеличаване приходите от горския фонд; ● увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи; ● осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд 	<ul style="list-style-type: none"> ● риск от грешни решения за разпореждане; ● Риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане. ● Неправомерно обработване

8. ИНФРАСТРУКТУРА

Развитието на техническата и транспортната инфраструктура в общината е от основно значение за осигуряване на условия за повишаване на инвестициите, за устойчив икономически растеж, заетост и балансирано развитие на общината, както и подобряване условията на живот.

Общинската пътна мрежа е с дължина **250 км**. Ежегодно се извършват рехабилитация на различни участъци от общинската пътна мрежа и част от уличната мрежа в населените места и махалите.

Анализирайки състоянието на инфраструктурата се открояват следните:

Рискове и слаби страни	Възможности и силни страни
недостиг на средства за поддръжка и модернизация на транспортната инфраструктура	сравнителна близост и добри транспортни комуникации до населените места

9. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ОТДАВАТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ОБЕКТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ.

1. Общински имоти, подлежащи на запазване, модернизация и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост (сградите на училищата, детските градини, музеите, здравните заведения, административните сгради, кметствата, читалищата, парковете и зелените площи, и други);

- имоти – частна общинска собственост, необходими за административно обслужване на населението;

- имоти – частна общинска собственост, необходими за осъществяване дейността на звената на общинска бюджетна издръжка,

- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

2. Общински имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

- имоти - частна общинска собственост, както и части от имоти - публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнението на административните функции на общината и звената на бюджетна издръжка;

- имоти, частна общинска собственост, които поради стопанското си и/или търговското предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;

- общински земеделски земи, вкл. мери и пасища;

- имоти, частна общинска собственост, от които реализираната доходност чрез отдаване под наем в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били обект на разпоредителна сделка;

3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнението на административните функции на общината и към които няма интерес за отдаване под наем;

- имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;

- имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;

- поземлени имоти (терени), отредени за производствени и/или търговски нужди;

- морално остарели имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им;

- имоти, които са необитаеми, застрашени са от самосрутване или са вредни в санитарно-битово отношение;

- имоти, предназначени за строеж на обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;

- остарели нежилищни имоти, поддръжката на които изисква повече финансови ресурс, отколкото биха се реализирали чрез отдаването им под наем.

10. НУЖДИ НА ОБЩИНА АРДИНО ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

- Имоти – публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение. Тук се включват: имоти със социално предназначение; имоти за административни цели и други. Способи за придобиване - чрез покупка; ново строителство със собствени или привлечени средства; учредяване право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор, срещу получаване в собственост на общината на част от новопостроения обект; доброволна делба; отчуждаване или безвъзмездно прехвърляне от страна на държавата по реда на ЗДС;

- Не жилищни имоти – частна общинска собственост. Способи за придобиване – чрез учредяване право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор, срещу получаване в собственост на общината на част от новопостроения обект; ново строителство със собствени или привлечени средства; покупка; дарение; замяна; безвъзмездно прехвърляне от страна на държавата по реда на ЗДС.

11.ДЕЙНОСТИ ПО ПОДОБРЯВАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Основен въпрос, който стои при управлението на общинската собственост е да се направи анализ на алтернативата – „Продажба”, „Право на строеж” или “Отдаване под наем” на общинска собственост.

За решаването на този въпрос е нужно да се проучи пазара за недвижимите имоти, защото Общината е реален субект в него и от друга страна да се преценят нуждите на общината от тези свободни обекти - частна общинска собственост, както и възвращаемостта на разходите за поддържането им – капиталови разходи и консумативни разноси. В тази връзка следва да се направи анализ на това, кои обекти не са отдавани под наем за по-голям период от време, не е проявяван интерес към тях от физически или юридически лица, не са в добро експлоатационно състояние и обременяват общинския бюджет, а не носят приходи. Именно те трябва да се оценят и предложат за продажба. За имотите, за които има траен интерес за отдаване под наем, следва да продължат да се отдават под наем, с оглед постъпването на не особено големи, но редовни приходи в общинския бюджет.

Анализът на състоянието на общинската собственост предполага реализирането на следните мерки и дейности:

11.1. Оптимизиране на управлението на незастроените терени:

- да се ускори процесът на идентификация и актуване на общинските терени;
- да се изследва потенциала на всеки терен, съобразно отреждането му по подробния устройствен план, като при необходимост се ползват услугите на консултантски фирми за изготвяне на анализи и оценки;
- да се учредява право на строеж срещу получаване в собственост на част от новопостроените обекти;
- да се утвърди практиката чрез публично - частно партньорство да се реализират крупни обществени проекти върху общински терени;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността между общината и ФЛ или ЮЛ, чрез продажбата на частта на общината, когато общинската част е маломерна и не позволява обособяването на самостоятелен имот;
- да се изследва потенциалът на всеки имот при определяне на метода за разпореждане;
- изграждане и възстановяване на зелените площи и парковете.

11.2. Оптимизация на управлението и развитието на застроените нежилищни имоти:

- да се изготви финансово - икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за ефективно управление или разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване на общината по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете, за подобряване състоянието, саниране и модернизация на сградите;
- учредяване на право на надстройкаване или пристрояване срещу получаване в собственост на част от новопостроените обекти;
- отдаване под наем на част от помещенията в сградите на кметствата по населени места;
- 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 (напр. сградите на закритите училища и детски градини);
- 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 обследват всички общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност, с цел подобряване на енергийните им характеристики и осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност;

11.3. Оптимизиране на управлението на земеделските земи и язовири:

- да се предприемат действия за ограничаване неправомерното ползване на общинските земи;
- да се предприемат действия за комасация на земеделските земи и уедряване на земеделските масиви;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и да се отделят самозалесилите се;
- да се предприемат мерки по отдаване на язовирите за ползване;
- да се повиши административния капацитет за управление на поземления фонд.

11.4. Развитие и модернизация на общинската инфраструктура:

- подобряване на качествено състояние на общинската пътната мрежа, включително и улиците в населените места, ремонт и текущо поддържане;
- подобряване състоянието на водоснабдителната, водопреносната и канализационна мрежа във всички населени места на общината;
- проектиране и изграждане на Пречиствателни станции за отпадъчни води и реконструкция на съществуващата ПСОВ/ако има/;
- подобряване транспортния достъп до места с изявен туристически интерес;
- обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура, чрез отстъпване право на строеж по реда на ЗЕ, включително и на алтернативни източници на енергия;

Детайлното планиране на мерките за постигане на определените стратегически цели следва да бъде направено в рамките на Годишните програми за управление и разпореждане с общинската собственост на община Ардино за периода на действие на Стратегията.

Настоящата стратегия се приема на основание чл.8 ал.8 от Закона за общинската собственост.

По своята същност тя е отворен документ и може да търпи промени в целите и приоритетите.

Стратегията ще е основа за приемане на Годишните програми за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия е разработена от Община Ардино.

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Ардино за периода 2024- 2027 г. е обсъдена и приета от Общинския съвет по предложение на Кмета на Общината с Решение №..... от Протокол №...../.....2024 год. на ОбС – Ардино.