

СТРАТЕГИЯ

ЗА

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА

СОБСТВЕНОСТ

В ОБЩИНА БОБОВ ДОЛ

ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2019 г.

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Бобов дол за периода 2015 - 2019 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ЗОС), след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост и постигнатата ефективност от управлението и разпореждането ѝ.

Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в средно срочен план.

Изяснени са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Стратегията за управление на общинската собственост в Община Бобов дол 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 от усъвършенстване на плановата дейност на Общински съвет и Общинската администрация, като основа за разработване на Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предходни планови периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработване на бюджета на общината, както и при кандидатстване с проекти за участие в структурни фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост, в интерес на гражданите на общината.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Предварително начертаните цели и приоритети, оповестените намерения на Общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред и ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция.

Разработване на **годишни програми** за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост, съгласно **чл. 8, ал. 9 от ЗОС**, е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на Общината, което е свързано с разработването на проектите за бюджет на Общината за всяка година до периода на мандата на управление, както и при кандидатстването пред различни финансови институции по оперативни и международни програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите на Общината.

Общинската собственост е източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности.

Предварително определените цели и приоритети, както и публичното обявяване на намеренията на Общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и Общинския съвет в това направление и ще намалят възможностите за субективизъм и прояви на корупция.

Съгласно **чл. 8, ал. 10 от ЗОС**, Стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 от същия закон, и се публикуват и на интернет страницата на Общината.

II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ, ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

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:

общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;

устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея; образованието; здравеопазването; културата; благоустрояването и комуналните дейности; социалните услуги; опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси; поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници; развитието на спорта, отдиха и туризма.

От друга страна Общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост, което е регламентирано от нормативната уредба на Република България и от Наредбите, приети от Общинския съвет.

Някои от основните нормативни актове, регламентиращи правото на държавата и на общината на собственост и управлението на двата вида собственост – държавна и общинска собственост, са:

- Конституция;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за местното самоуправление и местна администрация;
- Закон за собствеността и ползването на земеделски земи;
- Закон за приватизация и след приватизационен контрол;
- Закон за концесиите;
- Закон за собствеността;
- Закон за водите;
- Закон за горите;
- Закон за подземните богатства;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за местните данъци и такси;
- Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд;
- Закон за общинските бюджети;
- Закон за обществените поръчки;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за лечебните заведения;
- Търговски закон и др.

Подробна регламентация на различни аспекти от управлението и разпореждането с общинската собственост се съдържа в приетите от Общински съвет Бобов дол наредби:

1. Наредба за условията и реда за упражняване на права на собственост на Общината в търговски дружества с общинско участие в капитала, за участието на общината в Граждански дружества и в Сдружения с нестопанска цел.

2. Наредба за пожарната безопасност на територията на Община Бобов дол.

3. Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Бобов дол.

4. Наредба за реда и условията за издаване на разрешения за поставяне на преместваеми и открити обекти и елементи на градското обзавеждане на територията на Община Бобов дол \по чл.55, чл.56, ал.2 и чл.57, ал.1 от ЗУТ\

5. Наредба за реда и условията за извършване на търговската дейност на територията на община Бобов дол

6. Наредба за управление на дейностите по третиране на отпадъците и поддържане чистотата на територията на Община Бобов дол.

Стратегия за управление на общинската собственост в община Бобов дол за периода 2015– 2019 г

7. Наредба за поддържане и опазване на чистотата на територията на община Бобов дол. Дата на публикуване

8. Наредба за регистриране и стопанисване на кучетата в община Бобов дол.

9. Наредба за определяне и администриране на местните такси и цени на услуги на територията на Община Бобов дол и определяне на годишния размер на местните такси и цени на услуги.

10. Наредба за управление на общинските пътища.

11. Наредба за гробищните паркове на територията на община Бобов дол

12. Наредба за изграждане, стопанисване и опазване на зелената система на Община Бобов дол.

13. Наредба за стопанисване и управление на земеделските земи от общинския поземлен фонд в община Бобов дол

14. Наредба за реда за получаване и управление на дарения от Община Бобов дол

15. Наредба за осигуряване на обществения ред на територията на община Бобов дол

Правният статут на общинската собственост е заложен в основния закон на страната Конституцията на Република България (1991г.), която го регламентира и разделя общо държавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постановява режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

Законът за общинската собственост (ЗОС), влязъл в сила от 01.06.1996 г., определи режима на имотите, общинска собственост, и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях. На същата дата влезе в сила и Закон за държавната собственост.

Прилагането на двата правни акта срещна трудности, свързани с разграничаване на собствеността, като съгласно изискванията на нормативната уредба, променени няколкократно през годините, се изисква общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, по пътя на дълги и тромави процедури посредством механизма на деактуване е продиктувано от изискванията на нормативната уредба, отнасящи се до общинската собственост, така също и от необходимостта за прецизиране дейността на Общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост.

Всичко това сериозно забави процеса на установяване и обособяване на общинската собственост.

Извършваните промени в Закона за общинската собственост са опит да се отстранят голяма част от пропуските и слабостите, произтичащи от несъвършенствата на първоначално приетия текст, но въпреки това процесът на отделяне и формиране на общинската собственост продължава и досега.

Редът за придобиване правото на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на Кмета на Общината и на кметовете на кметства се определят с наредба на Общинския съвет, при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

Основен принцип, прокламиран 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.

От своя страна общинската собственост е видово диференцирана, като **публична** и **частна**.

- Имотите, публична общинска собственост, са групирани в три категории:

- Имоти и вещи, определени със закон;

- Имоти, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;

- Други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от Общинския съвет.

Стратегия за управление на общинската собственост в община Бобов дол за периода 2015– 2019 год.

Всички останали движими и недвижими вещи на Общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост (съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС).

Имоти и вещи - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго. Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез:

► продажба; ► замяна; ► дарение; ► делба; ► възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права; ► по друг начин, определен в закон.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост, чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост, в обект - частна общинска собственост и обратно по ред, определен в ЗОС.

За имотите публична и частна общинска собственост се съставят актове за общинска собственост, съгласно Наредба № 8 от 17 декември 2009 год., издадени от Министерството на регионалното развитие и благоустройството и Министерството на правосъдието. Утвърдените актове от Кмета на Общината се отразяват в съответни регистри. Регистрите са общодостъпни и всяко физическо и юридическо лице може да иска справка по тях.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на Общинския съвет, който от своя страна приема настоящата Стратегия за управлението на общинската собственост.

Правото на собственост на Общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на Общината, с грижата на добър стопанин.

III. ОБХВАТ, ПРЕДМЕТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1.Обхват:

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Бобов дол е за периода 2015 – 2019 година. Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.
- имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация ;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площади и други обществени територии).

2. Предмет:

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с имотите - общинска собственост.

3. Структура на стратегията:

Стратегията включва следните основни раздели, съгласно чл.8 (8) от ЗОС:

- Основни цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;

Нужди на Общината от нови имоти и способности за тяхното придобиване;

IV. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ, РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА СРОКА НА МАНДАТА НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ, ОБЩИНА БОБОВ ДОЛ

1. Основни цели

1-1 .Идентифициране на пълния обем общинска собственост.

Въпреки, че общинската собственост, като такава, бе регламентирана със Закона за общинската собственост през 1996 г., изм. Дв. Бр. 66 от 26 юли 2013 год.процесът на установяването и актуването ѝ се удължи във времето.

Със Заповед № РД-05-55/19.06 2008 ГОД. НА Директора на Областна дирекция „Земеделие” гр. Кюстендил, допълнително, на Общината бяха предадени земеделски земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ. Пълното идентифициране на целия обем общинска собственост е основна предпоставка за взимане на ефективни решения по рационалното управление и разпореждане с нея, което прави тази цел безспорно първостепенна.

1-2.Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включително сграден фонд и обслужващи вещи.

Постигането на тази цел осигурява необходимата ефикасност в работата на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, защото създава реалните условия за изпълнение на задълженията по основното им предназначение - предоставяне на ефективни обществени услуги.

1-3. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост в 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.

1-4. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Подходът, следва да е балансиран между нуждите на Общината, в краткосрочен, средносрочен и дългосрочен план, и необходимостта от извършване на разходи по поддръжката, охраната и управлението на собствеността, в нейното разнообразие, отчитайки същевременно тенденциите в развитието на пазара.

Разпореждането с общинско имущество, като краен резултат, трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

1- 5. Оптимизиране на общинската инфраструктура.

Целта е възстановяване и подобряване на съществуващата, с паралелно разширяване, чрез изграждане на нова, инфраструктура във всички населени места в Общината.

1-6. Осигуряване на устойчиво развитие на Общината, чрез подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых, туризъм и повишаване на сигурността.

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел, имаща за основа разбирането, че общинската собственост, поддържана в максимален обем, структура и при добро управление, е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

2. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

2-1. Законосъобразност.

Стратегия за управление на общинската собственост в община Бобов дол за периода 2015– 2019г.

Общинският съвет, Кметът на Общината и кметовете на кметства действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове.

Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда, предвиден в закона.

2-2. 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.

2-3. Целесъобразност.

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази Стратегия принципи, цели и приоритети. Същият принцип се спазва при управление и разпореждане с общинско имущество.

2-4. Публичност.

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

2- 5. Състезателност при разпореждането.

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. Приоритети.

Основните приоритети в работата на Общинската администрация по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество са:

3.1. Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество, с цел увеличаване на собствените приходи на Общината.

3.2. Максимална идентификация и актуване на обектите – общинска собственост.

3.3. Привличане на средства от Държавата и по Европейски програми за модернизация и изграждане на обекти – общинска собственост.

3.4. Разработване и приемане от Общински съвет на Годишна програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

3.5. Внедряване на усъвършенствана информационна система по актуване, регистриране и управление на общинската собственост.

Целите и приоритетите заложи в настоящата Стратегия са изцяло подчинени на принципите стоящи в основата на Закона за общинската собственост, **че имотите и вещите – общинска собственост, се управляват в интерес на населението на Общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.** Тези принципи определят базата и правилата за работа свързани с управлението на собствеността, поради което в Стратегията са разгледани по-детайлно.

Принципите се приемат като базови и са най-съществената част в настоящата разработка. **В тази връзка основните принципи**, които е необходимо да следва Община Бобов дол при придобиване, управление и разпореждане с имотите общинска собственост са:

1. Пълно обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинска собственост, включващо цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове, за града, кметствата и населените места на територията на Община Бобов дол;

2 . Ефективно управление и разпореждане с общинска собственост:

2.1. Разработване и приемане от общинския съвет на Годишна програма за разпореждане с общинска собственост – продажби, делби, вещи права;

2.2. Утвърждаване на публичен търг или конкурс с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна форма при разпореждането с общинско имущество;

2.3 Управлението на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично частно партньорство ;

Стратегия за управление на общинската собственост в община Бобов дол за периода 2015– 2019 г.

2.4 Извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес при отдаване под наем;

2.5. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем

3. Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управлението на общинската собственост.

3.1 Обявяване в официалния сайт на Община Бобов дол на свободните обекти, сгради, терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.

3.2 Удовлетворяване исканията на граждани и фирми, свързани с придобиване на общинска собственост ;

4. Устойчиво управление на земеделските земи от общинския и остатъчния поземлен фонд и стимулиране на инвестиционната активност.

4.1 Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем за земеделска земя – общинска собственост;

4.2. Предоставяне под наем на обработваеми земеделски земи, мери и пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.

5. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности и други.

5.1 Обществено обсъждане на предложенията за кандидатстване с проекти по оперативни програми за привличане на средства от европейските фондове.

V. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

Анализът на състоянието към момента на приемането на Стратегията е необходима предпоставка за предприемане на наистина конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и охраната на имотите и други.

Собствеността на Община Бобов дол, съобразно предназначението ѝ се дели на публична и частна.

Публична общинска собственост са:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
3. други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори;
- земеделски земи определени със закон;

Съгласно разпоредбата на чл.3, ал.3 от Закон за общинската собственост, частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи, а плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост, са частна собственост на общината.

За улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост съгласно разпоредбата на чл. 56, ал. 2 от ЗОС.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;

Стратегия за управление на общинската собственост в община Бобов дол за периода 2015– 2019 г.

- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи и гори;
- **Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез:**
- продажба;
- замяна;
- дарение;
- делба;
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права;
- апортиране в капитала на търговски дружества;
- по друг начин определен в закон;

Разпоредителните действия се извършват само с имоти, актовете за които са вписани по съответния ред в Службата по вписванията.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост, чрез преобразуването ѝ от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности, след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

За имотите публична и частна общинска собственост се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от Министъра на регионалното развитие и благоустройството и Министъра на правосъдието.

Община Бобов дол се легитимира като собственик на имотите си на базата на съставен акт за общинска собственост, който представлява официален документ, съставен от длъжностно лице по ред и форма, определени от закона.

Актът за общинска собственост няма правопораждащо действие.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост. Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

Съгласно главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Бобов дол има съставени 1402 броя акта за общинска собственост.

Основния дял на съставените актове са на недвижимите имоти – земеделска земя от общински поземлен фонд, находящи се на територията на Община Бобов дол Деактувани (отписани) поради разпоредителни сделки и на друго основание са 92 акта.

Структурирана по вид и предназначение на основната част от имотите, общинската собственост е описана в таблицата:

№ по ред	Вид на имота	Общ брой актове
1	Незастроени имоти	24
2	Застроени имоти	87
3	Училищни сгради	17
4	Читалища и клуб на пенсионера	6
5	Административни сгради	16
6	Детски градини	5

7	Спортни имоти	7
8	Парк, алеи и територии за озеленяване	11
9	Гробищни паркове	18
10	Водни обекти	31
11	Имоти с отстъпено право на строеж	26
12	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	1153
13	Защитени жилища	1
	ОБЩО	1402

1. Незастроени терени.

Ограничения в управлението и разпореждането, поставя и фактът, че на територията на Община Бобов дол, няма общински имоти в регулацията, които да се предлагат за закупуване на населението.

2. Застроени нежилищни имоти.

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури приходи в общинския бюджет за реализация на значими инфраструктурни проекти.

Друг вид обекти, към които се забелязва липса на интерес са свободните помещения -- за здравни дейности в Административните сгради на кметствата. Като причина може се приеме на първо място остарялото оборудване / особено в стоматологичните кабинети / , както и голямата площ на Здравните служби и лошото състояние на сградния фонд.

Читалищната дейност се осъществява чрез съществуващите на територията на общината 11 бр. читалища. Дейността им е насочена предимно към информационно-библиотечно обслужване - книгозаемане и към културно-масова дейност, чрез формите на художествената самодейност. За своята дейност читалищата ползват безвъзмездно сгради, публична общинска собственост. Повечето от тях имат нужда от обновяване и подобряване на енергийната им ефективност. Предоставените на читалищата, имоти за ползване са показани в таблицата:

№	Описание на имота	Ползвател
1.	Читалищна сграда в кв. 15 по рег. план на гр. Бобов дол с площ 488 кв.м	НЧ „Просвета- 1903.” гр. Бобов дол ,
2	Младежки дом с площ 504.60 кв.м , кв. 54 , ул. „Комсомолска”, по плана на гр. Бобов дол	НЧ „Царичина 2008” кв. Миньор
3	Дом на културата , по плана на гр. Бобов дол	НЧ „Миньор-2006”, гр. Бобов дол
4	УПИ I , кв. 28 по плана на с. Мламолово „Клуб на Миньора” с площ 362.40 кв.м	НЧ” ЗОРА – 2001” с. Мламолово
5.	КОС – с. Големо село	НЧ „Разметаница” с. Големо село
6.	КОС – с. Мало село	НЧ”Пробуда” с. Мало село
7	Кос –с. Долистово	„Нови дни-1932” с. Долистово
8	УПИ VIII - 379, кв. 31 по плана на с. Горна Козница	НЧ”Ал. Димитров- 1899” с. Горна Козница
9	КОС –с. Шатрово	НЧ „Просвета-190” с. Шатрово

10	КОС –с. Коркина	НЧ „Хр.Ботев- 1927” с.Коркина
11	I-ви етаж от административна сграда с площ 24 кв.м, намиращ се в имот 127 по плана на с. Новоселяне	НЧ” „Васил Левски1932” – с. Новоселяне

В четири общински имота са настанени териториални структури на държавни институции – Дирекция за “Социално подпомагане” гр. София, “Регионална ветеринарно – медицинска служба” гр. Кюстендил, Общинска служба “Земеделие” гр. Бобов дол и Дирекция “Регионална служба по заетостта” гр. Благоевград, които по закон не заплащат наеми. Един бр. клуб е предоставен на политическа партия по реда на Закона за политическите партии.

Приходите към **31.11.2015 год.са на обща стойност 431 650** лв. за отдаване под наем на имущество, имоти за поставяне на временни постройки за търговски дейности, аренди на земеделски земи, сгради и концесия на язовир в с. Големо село.

Регистрира се липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на общината. Търгове се обявяват при наличие на заявен интерес към определен обект.

Водеща причина за това положение е лошото състояние, в което се намират голяма част от сградите. Някои от обектите се нуждаят от извършването на значителни ремонти.

Поради наличието на значително физическо и морално износване на не малка част от обектите – училищни сгради отчетеното трайно намаляване на търсенето им в близките години, е основателно да се очаква относително намаляване на приходите в общинския бюджет от тази дейност.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните :

Рискове и слаби страни:

- Лошо състояние на част от обектите и недостиг на бюджетни средства за поддръжка и опазване на собствеността ;
- Наличие на обекти, към които липсва интерес за наемане или ползване ;
- Риск от намаляване на приходите от отдаване под наем или възмездно право на ползване, поради отказ на наемателите или ползвателите ;
- Недостиг на сгради за обществено-обслужващи и клубни дейности.

Плюсове и възможности

- Оптимизиране на процеса за управление на имотите ;
- Мерки за стимулиране интереса на инвеститорите и ползвателите ;
- Осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на общинските сгради.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи за постигане на целите по настоящата стратегия

- Да се изготвят финансово-икономически анализи за разходите по поддръжка на обектите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за управление или разпореждане;
- Да се кандидатства по програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите

VI. ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

Съгласно разпоредбата на чл.19 от ЗСПЗЗ, земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците се стопанисва и управлява от Общината. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници земите стават общинска собственост, за една част от които има съставени актове за общинска собственост.

Стратегия за управление на общинската собственост в община Бобов дол за периода 2015– 2019 г.

Недвижимите имоти по чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ са предадени на Община Бобов дол по землища, с одобрено Протоколно решение №1 от 16.09.2008 г на комисия, назначена със Заповед №РД-05-55/19.06.2008г на Директора на Областна дирекция “Земеделие”, гр. Кюстендил, с което са определени имотите по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ, включително придобитите преди влизане в сила на ЗИД на ЗСПЗЗ, както и имотите по отношение, на които са допуснати непълноти и грешки при регистрира. Недвижимите имоти, предоставени в собственост на Община Бобов дол със закон - остатъчен фонд по чл. 19 от ЗСПЗЗ, включващ: ниви, ливади, пасище, мера, пасище с храсти, изоставени трайни насаждения и други са с обща площ от **36 132.849 дка.**, за землище гр. Бобов дол - 237 броя с обща площ от 1881.528 дка; за землище с. Мламолово - 605 броя, с обща площ 1691.142 дка; за землище с. Мало село – 257 броя, с обща площ 689.208 дка; за землище с. Големо село- 600 броя, с обща площ 2975.236 дка; за землище с. Бабинска река - 72 броя, с обща площ 1040.635 дка; за землище с. Долистово – 275 броя, с обща площ 1467.718 дка; за землище с. Голема фуча- 409 броя, с обща площ 2 782.836 дка; за землище с. Мала фуча – 249 броя, с обща площ 1 146.815 дка; за землище с. Бабино - 294 броя, с обща площ 2 834.771 дка; за землище с. Новоселяне – 205 броя, с обща площ 2 432.814 дка; за землище с.Коркина – 339 броя, с обща площ 5 258.621 дка; за землище с.Горна Козница – 384 броя, с обща площ 5 258.621 дка; за землище с. Паничарево - 73 броя, с обща площ 179.981 дка; за землище с.Шатрово – 195 броя, с обща площ 970.936 дка; за землище с.Голем Върбовник – 409 броя, с обща площ 4 209.451 дка; за землище с. Мали Върбовник - 543 броя, с обща площ 1824.22 дка; за землище с. Локвата – 98 броя, с обща площ 622.305 дка и за землище с. Блато - 215 броя, с обща площ 1890.53 дка;

Видно от изложеното е, че Община Бобов дол разполага с голяма по обем общинска земеделска земя. Този сериозен ресурс може и следва в много по - голяма степен да бъде ефективно използван, в интерес на общината, чрез умело съчетаване на различните способности на стопанисване, управление и разпореждане, т.е земеделската земя от общинският поземлен фонд съществено ще допринесе за значително увеличаване на собствените приходи на общината.

Въз основа на направения анализ, Община Бобов дол предвижда възможност за дългосрочно отдаване под наем и аренда на земеделските земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители и ще доведе до поддържането на земите в добро екологично и земеделско състояние, както и ще осигури редовни приходи в общинския бюджет.

Към настоящия момент, след проведени публични търгове по Закона за арендите, Община Бобов дол е отдала земеделска земя, с площ от 309.544 дка и са сключени 4 броя договори.

След проведени публични търгове , Община Бобов дол е отдала земеделска земя, с площ от 2 506.86 дка и са сключени 33 броя договори за наем.

Земеделска земя с площ от 701. 226 дка е наета за срок от 1 година и в Община Бобов дол са сключени 17 броя договори за наем.Сключени са 3 бр. договори с площ 44.772 дка за земеделски земи насадени с трайни насаждения.

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. Процентът на обработваеми земи е по-малък. В зависимост от начина на трайно ползване, управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд е чрез отдаване под наем.

Съгласно ЗСПЗЗ, собствеността върху мерите и пасищата е публична и същите могат да се отдават под наем или аренда на лица, които отглеждат пасищни животни или поемат задължението да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние.

Пасищата, мерите на територията на Община Бобов дол са общо 10 367.34 дка. След проведени публични търгове, Община Бобов дол е отдала земеделска земя,с начин на трайно ползване – пасища , мери и ливади на животновъди с площ от 3 536. 413 дка и са сключени 16 броя договори за наем.

Мерите и пасищата от ОПФ са придобити от Община Бобов дол по реда на отменения чл. 19 от ЗСПЗЗ. От това произтича обстоятелството, че дълги години в тях не са провеждани каквито и да се агротехнически мероприятия за поддържането им в добро земеделско и екологично състояние. В резултат на това голяма част от тях, а на места и целите са обхванати

от нежелана храстовидна растителност и дървесни видове. Трябва да се има предвид факта, че голяма част от общинските мери и пасища на територията на Община Бобов дол, са ненаети, тъй като същите са разположени в отдалечени и недостъпни планински и полупланински терени. С оглед на слабото развитие на отрасъла “животновъдство” пред 90 години са заличени прокарите и пътищата за достъп до тях.

Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие и гори, съответства на действителното фактическо състояние.

Към настоящият момент в изпълнение на разпоредбата на § 27, ал.2 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ (Обн. - ДВ, бр. 62 от 2010 г.), Общински съвет, Община Бобов дол е предоставил земеделска земя от общинският поземлен фонд на Общинска служба по “Земеделие”, гр.Бобов дол, да се произнесе с решения за възстановяване право на собственост.

Структурата на земеделските земи общинска собственост по населени места, по размер на имотите, начина на трайното ползване и възстановяване на имоти на собственици на които им е признато правото на собственост е посочено в таблица както следва:

№ По ред	Населено място	Начин на трайно ползване					Възстановени имоти на собственици дка.
		ниви	Пасища мери	лозя	Трайни насажд. овощна градина	Ливади	
1	гр. Бобов дол	390.641	354.145	—	—	242.276	23.264
2	с. Голямо село	843.588	622.886	50.431	70.939	792.849	157.998
3	с. Мало село	303.102	98.245	8.335	—	7.207	26.338
4	с.Мламолово	1195.208	329.866	11.369	—	71.531	10.185
5	с. Бабино	2199.26	251.627	22.607	—	137.861	116.513
6	с. Бабинска река	334.933	3.986	—	—	57.776	28.505
7	с. Блато	380.021	1172.888	—	0.311	134.993	24.973
8	с. Новоселяне	643.488	172.558	37.718	—	55.867	34.141
9	с. Долистово	430.282	702.001	15.012	9.043	-	3.04 0
10	с. Коркина	1371.224	2074.212	591.50	227.405	60.537	23.050
11	с. Мала фуча	225.426	666.413	25.22	—	79.248	4.441
12	с. Голяма фуча	1071.809	925.855	—	45.063	320.287	12.199
13	с. Горна Козница	158.685	902.049	—	9.502	-	5.933
14	с. Шатрово	651.59	256.294	16.488	46.564	-	8.001
15	с. Паничарево	130.931	—	17.165	—	31.885	40.244
16	с. Мали. Върбовник	727.212	431.021	84.31	70.761	44.409	84.532
17	с. Голем Върбовник	1009.381	1067.668	170.43	40.233	4.583	76.234
18	с. Локва	263.982	98.924	—	—	134.697	46.761
общо	За община Бобов дол	12 330.76	10 367.36	1050..59	521.762	2 176.093	726.352

Бъдещата политика на Общината следва да е в посока за предоставяне за дългосрочно управление на собствените ѝ земеделски земи чрез договор за наем или аренда. Това ще даде сигурност на земеделските производители с оглед ползване на земеделските земи за по-дълъг период и извършване на съответните инвестиции, подобряване на ефективността на тяхното стопанисване.

Стратегия за управление на общинската собственост в община Бобов дол за периода 2015– 2019 г.

Но използвайки законодателните възможности, общината следва:

- да отдава под наем или аренда земите от общинския поземлен фонд, с което ефективно ще управлява собствеността си и ще формира собствени приходи;

- да направи необходимото с цел ефективно използване на обработваемите земеделски земи и усвояване на продължително неизползваните такива.

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост, се формират и приемат ежегодно с разработването на Годишните програми за управление и разпореждане с имотите - общинската собственост и бюджета на Община Бобов дол .

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

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Бобов дол , следва да се търсят чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативни програми.

VII. ПРИДОБИВАНЕ В СОБСТВЕНОСТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ОТ ОБЩИНА БОБОВ ДОЛ

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права, чрез правна сделка, по давност или по друг начин определен в закон, съгласно разпоредбата на чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост.

Придобиването на общинска собственост се извършва по силата на закон и въз основа на решение на Общинския съвет, чрез два способа: възмездно и безвъзмездно.

Към настоящият момент в изпълнение на Решения на Общински съвет, Община Бобов дол, възмездно е придобила право на собственост върху един недвижим имот, находящ се в гр. Бобов дол.

Анализирайки дейностите по придобиване право на собственост от Община бобов дол, могат да се изведат следните:

Силни страни:

1. нормативна обезпеченост на дейностите за придобиване право на собственостот Община Бобов дол.

2. добра организация по изпълнението на дейностите за придобиване право на собственост.

Слаби страни:

1. недостиг на бюджетни средства за крупна строителна програма на Община Бобов дол;

2. недостиг на бюджетни средства за отчуждаване в най-голяма степен за пътната инфраструктура;

Рискове: липса на разбиране и съпричастност към нуждите на община Бобов дол за придобиване в собственост на държавни имоти;

Възможности: участие в европейски инфраструктурни и други проекти;

VIII. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ

1. Основни принципи при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост:

- Публичност и прозрачност при управление и разпореждане с общински активи;

- Свободна и честна конкуренция и равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки и сделките по управление;

- Стриктно спазване на законовите и подзаконови нормативни актове;

Стратегия за управление на общинската собственост в община Бобов дол за периода 2015– 2019 г.

- Максимална ефективност и целесъобразност и гарантиране на обществения интерес;
- Избор на най-подходящи разпоредителни процедури и способи, както и минимални ограничителни критерии или параметри при осъществяване на дадена сделка;
- Въвеждане на критерии от социален и градоустройствен характер при провеждане на публично оповестените търгове;
- Активно използване на европейските фондове.

2. Основни цели на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост:

СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ: ОПТИМИЗАЦИЯ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Специфична цел 1: Подобряване на ефективността при използване на ресурсите - имоти, общинска собственост.

Специфична цел 2: Подобряване на състоянието и модернизация на обектите, общинска собственост.

Специфична цел 3: Увеличаване на имотите, общинска собственост.

Специфична цел 4: Постигане на по-висока степен на задоволяване на реалните обществени нужди и интереси, свързани с общинските имоти.

ПРИОРИТЕТИ:

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

Приоритет 2: Подобряване състоянието на общинската инфраструктура, особено пътища, водопроводна и канализационната мрежа, екология.

Приоритет 3: Широко прилагане на добри практики за публично-частно партньорство при изграждане и експлоатация на обекти, общинска собственост.

Приоритет 4: Привличане на значителни средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности и отдиха.

Приоритет 5: Разработване и внедряване на интегриран модел за управление на общинската собственост.

1. Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане

1.1. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

- всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
- имоти - частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация, общинските предприятия;
- имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината;

1.2. 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 изпълнение на функциите на общината по т. 1 и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;

- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени;

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

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината по т. 1;
- 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;

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

2. Нужди на Общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване

- Имоти - публична собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение - имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално предназначение, спортни имоти и за здравни и образователни нужди - чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС.

3. Мерки и дейности

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

3.1. Оптимизиране на управлението на незастроените терени

- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план;

- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;

да се утвърди практиката чрез публично-частно партньорство да се реализират крупни проекти върху общински терени.

3.2. Ефективно управление и развитие на застроените нежилищни имоти

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 изготви финансово - икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите;

- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

- намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.

- ремонт на съществуващите детски и спортни площадки; изграждане на открити детски и спортни площадки.

- ремонт на съществуващите физкултурни салони на общински училища.

3.3. Развитие и модернизация на инфраструктурата

- Ремонт и текущо поддържане на общинската пътна мрежа

- Основен ремонт на пътната настилка

- Подобряване на състояние на водопреносната и канализационна мрежа

I X. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

С настоящата Стратегия се определя политиката на развитие на общинската собственост и същата е основа за разработването на Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за периода 2015 -2019 г.

По своята същност тя е отворена система. След приемането ѝ, тя би следвало да остане непроменена по отношение на приоритетите и специфичните цели и отворена и гъвкава, по отношение на мерките и проектите.

Настоящата стратегия е разработена от Общинска администрация, гр. Бобов дол и е приета с Решение № 1 от Протокол №1/29.01.2016 год. на Общински съвет - Бобов дол .

Красимир Чаврагански
Председател на ОбС - Бобов дол

Мая Дюлгерова
Протоколист