

ОБЩИНА РАДНЕВО - ОБЛАСТ СТАРА ЗАГОРА



СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА 2009 г. - 2011 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Общинската собственост е базата, върху която всяка община изгражда своята политика. Стратегията за управлението на общинската собственост на община Раднево за периода 2009 - 2011 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС . Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и съдържа:

1. Анализ на състоянието на недвижимата общинска собственост. Основните проблеми и тенденции в управлението и разпореждането с този вид собственост;
2. Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
3. Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
4. Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;

Стратегията не третира и проблема с управлението и разпореждането на имотите и вещите, собственост на общината включени в състава на общинските търговски дружества.

II. СЪСТОЯНИЕ НА НЕДВИЖИМАТА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. НОРМАТИВНА УРЕДБА.

Цялостната дейност на общинските администрации по управлението и разпореждането с общинската собственост се регламентира от Закона за общинската собственост, Закона за приватизация и следприватизационен контрол и Закона за концесиите. В специални закони е доразвита правната уредба за някои различни видове собственост, които имат специален режим на управление - общински земеделски земи, води, водни обекти, гори и земи от горския поземлен фонд и др. С влизане в сила на Закона за общинската собственост (ЗОС) от 01.06.1996 г. започна процеса на идентифициране на общинската собственост, който продължава и към настоящия момент. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на правилни решения по

управление и разпореждане с общинско имущество .Прилагането на Закона за общинската собственост беше съпроводено с редица трудности свързани с отсъствието на ясни и безспорни критерии за разграничаване на държавната и общинската собственост. Общинската собственост се доказва, съответно признава като такава, чрез дългите и тромави процедури на деактуване, които забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост. Също така честите промени в нормативната уредба и липсата на координация в действията на отделните институции забавиха процеса на установяване на общинската собственост .

В съответствие със Закона за общинската собственост Общински съвет – Раднево е приел всички изискващи се вътрешни нормативни актове: Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредба за реда и условията за установяване на жилищните нужди , за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд.;Наредба за базисните пазарни цени на общинските жилища и базисните наемни цени на нежилищните недвижими имоти, Наредба за общинските концесии. През последните 10 години общинските наредби претърпяха много промени. Най –важно значение има Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. В нея се определят конкретните права и задължения по отношение на общинската собственост на кмета на общината, на кметовете на кметства и кметски наместници.

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост 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.

Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество.

Общинската собственост е публична и частна.

Към настоящият момент Община Раднево притежава имоти публична и частна общинска собственост с балансова стойност 37 924 114 лв., представляващи сгради/ жилищни и нежилищни/, дворни места, зелени площи, земеделски земи и инфраструктурни обекти.

Съставените и действащи към момента актове за общинска собственост са 4 326 броя. в т.ч. 3 015 броя актовете имоти частна общинска собственост и 1 311 броя актовете имоти публична общинска собственост.

2.ПРИДОБИВАНЕ,УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ - СЪСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМИ И ТЕНДЕНЦИИ.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинската собственост са едни от най-значимите функции на Общината и Общинския съвет . В тази връзка следва да се посочат и анализират основните направления, съществуващите проблеми и очертаните тенденции в тези процеси.

ФАКТОРИ, ОПРЕДЕЛЯЩИ СЪСТОЯНИЕТО И ТЕНДЕНЦИИТЕ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Фактори влияещи благоприятно върху процесите на придобиване , управление и разпореждане с общинска собственост	Фактори влияещи отрицателно върху процесите на придобиване , управление и разпореждане с общинска собственост
Развита промишленост. Стабилни големи предприятия.Наличие на външни инвеститори.	Тясна специализация на общинската икономика – въгледобив и производство на ел.енергия. Недостатъчно развит малък и среден бизнес
По-висока покупателна способност на населението.	Близост до гр.Стара Загора
Наличие на значителен сграден фонд със стопанско предназначение.	Застаряване и намаляване на населението по селата
Добре развит банков и застрахователен сектор.	Предстоящи изселвания на села във връзка с разширението на минните работи;
Повишен инвестиционен интерес към имоти - общинска собственост през последните 5 години.	Изграждането на нови частни търговски комплекси, предоставящи помещения под наем. Появата на магазини на големи търговски вериги.
Усъвършенствана вътрешно нормативна уредба в областта на общинската собственост – ясни правила за провеждане на търгове и конкурси за отдаване под наем. Удължаване на нормативно определения срок за отдаване под наем до 10 г.	Чести промени в нормативната уредба регламентираща управлението и разпореждането с общинска собственост. Наложени със закон ограничителни режими , отнасящи се до правото на общините да управляват и да се разпореждат със земеделски земи-общинска собственост.
Съществуващи възможности за осигуряване на финансови средства от европейски и други финансови инструменти за подобряване на състоянието на общинската собственост.	Влошено състояние на част от сградния фонд на общината.
Прозрачност и информираност на	Ограничени финансови

обществеността при управлението и разпореждането с общинска собственост.	възможности на общината за поддръжка на собствеността;
	Липсата на ясна визия за развитието на общинската собственост.
	Постоянно намаляващ общински поземлен фонд в резултат на разширяването на минните работи в комплекса „Марица изток”.

2.1.УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.

Управлението на общинска собственост включва: използване, поддръжка, ремонт, опазване, предоставяне за ползване и предоставяне под наем.

Обектите публична общинска собственост, предназначени за осъществяване функциите на общинския съвет и общинска администрация се управляват пряко от кмета на общината. Имотите -публичната общинска собственост, предназначени за осъществяване функциите на кметствата се управляват пряко от кмета на съответното кметство и от кметските наместници в населените места, които не са кметства.

Публичната общинска собственост, предназначена за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, включително имотите за здравни, културни, образователни, просветни и социални нужди се управляват и стопанисват от ръководителите на организациите или на юридическите лица на бюджетна издръжка.

Поддържането и опазването на общинските имоти се извършва със средства от общинския бюджет. Поради ограничените бюджетни средства през последните години приоритетно се ремонтират общински имоти предназначени за културни, образователни и социални мероприятия на общината - училища, детски градини , арх.музей и др. Извършено е саниране на детските градини и училищата в гр.Раднево . За осигуряването на финансови средства за ремонти на общински имоти Община Раднево активно участва в различни български и международни програми и проекти. Със средства по тези програми и проекти е извършен ремонт на пътната инфраструктура на общината и на общински сгради.

Съгласно сключените договори за наем наемателите се задължават да поддържат и ремонтират наетите от тях помещения със собствени средства. Много тревожно е състоянието на сградния фонд на общината , който не е отдаден под наем, не се поддържа и охранява от общината. Тези сгради са в лошо експлоатационно състояние и се рушат. Такива са сградите на бившите училища и детски градини в селата, ет.3 и ет.4 на сградите на Битов комбинат и супер “Победа” в гр.Раднево. Поради липсата на финансови възможности Община Раднево през последните години не е залагала средства за извършване на ремонтни работи в имотите, предназначени за отдаване под наем.

Съществува проблем със сградите –общинска собственост, застрашени от самосрутване. Повечето от тези сгради са в селата .Премахването им е свързано със значителни средства. В тази връзка общината търси възможности за решаване на

този проблем. През 2008 г. освидетелствуната като подлежаща на премахване сграда на бивша детска ясла с.Трояново беше предадена на Мини „Марица изток“ ЕАД като дарение. Сградата е премахната от търговското дружество.

ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРЕДОСТАВЯНЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

Основният ангажимент на Община Раднево е да стопанисва и се грижи за имотите публична общинска собственост като добър стопанин, в предвид важната им функция за цялото население в общината. В съответствие с общинската нормативна уредба части от имоти публична общинска собственост са предоставени за безвъзмездно ползване на Общинска служба “Земеделие и гори”, ИК “Марица изток” и др.

Проблемите с управлението и поддръжката на спортните имоти все още не са намерили решение, тъй като предоставянето им е обвързано със Закона за физическото възпитание и спорта. От месец май 2008 г. в този закон се приеха съществени промени, които дават възможност спортните обекти приоритетно да се предоставят на спортни организации, спортни клубове и юридически лица с нестопанска цел за осъществяване на общественополезна дейност в областта на спорта.

При отдаване под наем на частната общинска собственост е важно повечето от терените и обектите да бъдат наети под наем от физически и юридически лица, като по този начин ще се стопанисват общинските имоти, ще се поддържат в добро експлоатационно състояние и ще влизат редовни приходи в общинския бюджет.

Към момента в Община Раднево са сключени 200 бр. договори за отдаване под наем на общинско имущество в т. ч. :

- Нежилищни обекти – 98 бр.
- Жилища - 27 бр.
- Площи за преместваеми съоръжения – 16 бр.
- Земеделски земи - 58 бр.
- Язовири – 1 бр.

НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към момента Община Раднево има сключени 98 бр. договори за отдаване под наем на нежилищни помещения - частна общинска собственост в т. ч. 80 бр. договори за отдаване под наем на помещения в гр.Раднево и 18 бр. договори за отдаване под наем на помещения в селата на общината.

Над 70 % от отдадените под наем търговски площи се намират в централната част на гр.Раднево в пет обособени имота :

- Общински пазар / павилиони – 30 бр./;
- партерен етаж на бл.91 /33 ,ул.“Г.Димитров”;
- партерен етаж на бл.14, ул.“Младост” ;
- Битов комбинат – стара и нова част;
- Пазар за цветя с 5 клетки.

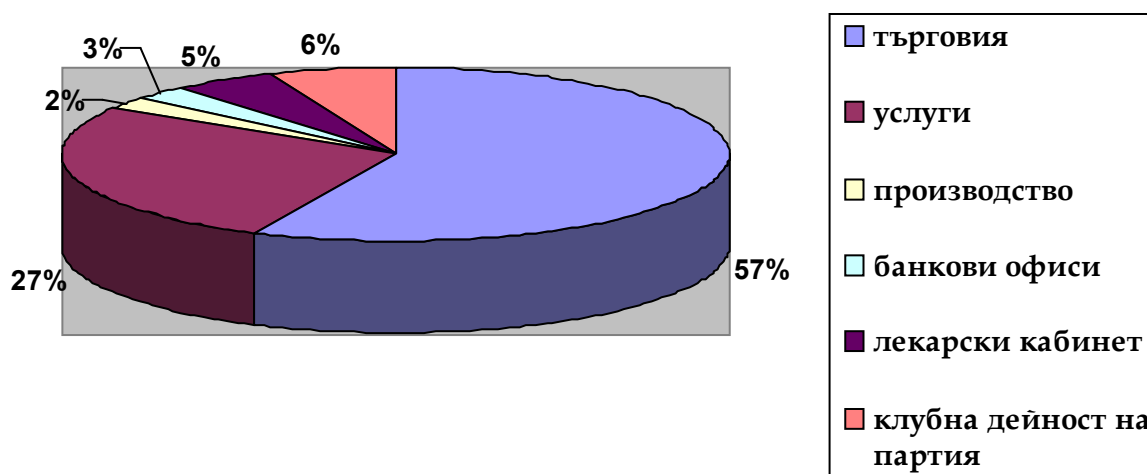
От тези най-атрактивни обекти Община Раднево получава 74% от общите приходи от наем на общинска собственост.

В гр.Раднево към момента не са отдадени под наем помещения в двете сгради на Битов комбинат – етаж 2, етаж 3 и етаж 4. През последните 5 години броя

на имотите предназначени за отдаване под наем в гр.Раднево е намалял поради извършени разпоредителни сделки с общинска собственост – супермаркет “Здравец”, супермаркет “Младост”, бивше котелно стопанство на Битов комбинат.

В селата на общината отдадените под наем помещения са само 18. Основно това са помещения които се ползват от местните кабелни телевизии, БТК и ТП “Български пощи” ЕАД. Традиционно по-слабия интерес към наемане на помещения в селата, както и извършените продажби на общински имоти в тези населени места обуславя по-малкия брой сключени наемни договори. През последните 10 години са приватизирани по-голяма част от търговските обекти в селата Даскал Атанасово, Боздуганово, Бели бряг и Трояново.

СТРУКТУРА НА ОТДАДЕНИТЕ ПОД НАЕМ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ ПО ВИД ДЕЙНОСТ



Видно от структурата на отдадените под наем нежилищни имоти по вид на извършваната дейност в тях повече от половината имоти са наети за търговска дейност – магазини и заведения за развлечения и хранене. Традиционно търсенето на имоти за тази дейност е по-голямо. През последните 5 години се забелязва увеличаване броя на сключените наемни договори за ползване на помещения за извършване на услуги /шивашки, фризьорски и козметични/, както и на помещения за банкови офиси. Към момента 3 банки са наели помещения общинска собственост.

Размерът на месечният наем на общински имот се формира при проведените търгове или конкурси.

За периода 1998 г.-2005 г. първоначалната наемна цена за отдаване под наем на нежилищни имоти е била 3 лв./кв.м в гр.Раднево и 1-1.50 лв. за останалите населени места в общината. От 2005 г. тази цена се определя от отдел “Общинска собственост” в зависимост от вида на имота, местонахождението му, целта на инвестиционната дейност, нивото на заетост и реалните пазарни наемни цени за съответния район.

ТАБЛИЦА № 1 ЗА ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ И СРЕДНИ НАЕМНИ ЦЕНИ ЗА ОТДАДЕНИТЕ ПОД НАЕМ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ПО ДЕЙНОСТ И НАСЕЛЕНО МЯСТО

Вид дейност	Отдадени под наем площи в кв.м	Месечен приход от наем в лв.	Средна наемна цена в лв.
Услуги	1 199	3 254	2.71
Търговия	1 723	11 571	6.72
Производство	186	541.60	2.91
Банков офис	243	3 917	16.12
Клубна дейност на политическа партия	617	712	1.15
Лекарски кабинет	82	266	3.24
Разполагане на преместваеми съоръжения	102	1 255	12.30

ТАБЛИЦА №2
ЗА ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ И СРЕДНИ НАЕМНИ ЦЕНИ ЗА ОТДАДЕНИТЕ ПОД ПОМЕЩЕНИЯ В НАЙ-АТРАКТИВНИТЕ НЕЖИЛИЩНИ ОБЩИНСКИ ИМОТИ В ГР.РАДНЕВО

Общински имот	Бр.сключени договори	Отдадени под наем площи в кв.м	Месечен приход от наем в лв.	Средна наемна цена в лв.
Партерен етаж на бл.91	8	622.90	5 757	9.24
Партерен етаж на бл.14	5	478.60	1 454	3
Битов комбинат	24	955	2 982	3.12
Общински пазар – павилиони	30	756	7 373	9.75
Пазар за цветя	5	30	585	19.50
Общо	72		18 150	

Забележка :

1. Средният наем в Битов комбинат е най-нисък , тъй като помещенията са отдадени основно за услуги, клубна дейност на политическите партии и лекарски кабинети;
2. По-ниската средна наемна цена за бл.14 се определя от факта , че половината от помещенията са отдадени под наем за клубна дейност на политическите партии

През последните години се забелязва траен спад в интереса към наемането на помещения в гр.Раднево, въпреки очерталата се тенденция на подобряване на пазарния климат и увеличеното търсене на различни по вид и предназначение

имоти в региона. Този спад се забелязва и при отдаването на помещения в най-атраktivния общински имот – ежедневен общински пазар.

Като основни причини за очерталата се тревожна тенденция могат да бъдат посочени :

- Предлагането на по-атраktivни помещения за отдаване под наем от страна на частни предприемачи. В гр.Раднево бяха изградени няколко търговски комплекса – Комплекс “Желязков”, комплекс “VIP”, комплекс “Младост”. Предстои отварянето на Търговски дом гр.Раднево. Обикновено предлаганите помещения в тези комплекси са с по-добри условия за търговска дейност – обзавеждане , наличие на климатик и др.

- Намаляване броя на предлаганите от общината помещения за отдаване под наем, поради извършени продажби на част от общинските обекти.;

- Намаленото потребителско търсене;

- по-голям интерес от страна на физически и юридически лица към закупуването на имоти в общината.

ЖИЛИЩА-ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Друго направление при отдаване под наем на общинска собственост са общинските жилища. Общинския жилищен фонд съставлява 33 жилища в гр.Раднево в т. ч. 27 апартаментата и 6 къщи. Към момента са сключени наемни договори за 27 жилища. Като цяло жилищния фонд на общината е в недобро състояние. Ремонтите се извършват от наемателите.

Настаняването в общински жилища се извършва по ред и условия определени в Наредба за реда и условията за установяване на жилищните нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд. Наемателите се настаняват в общински жилища със заповед на Кмета на Община Раднево без провеждането на търг или конкурс , като наемната цена се определя от отдел “Общинска собственост” по реда на Наредбата за базисни и средни пазарни и наемни цени на недвижимите имоти в Община Раднево.

ПЛОЩИ ЗА РАЗПОЛАГАНЕ НА ПРЕМЕСТВАЕМИ СЪОРЪЖЕНИЯ

Сключените договори за отдаване под наем на общински площи за разполагане на преместваеми съоръжения са 16. Преместваемите съоръжения са обекти, предназначени за търговски или други обслужващи дейности, които не са трайно свързани с терените и не нарушават цялостта на настилката под тях. Преместваемите съоръжения са елементи от системата на градското обзавеждане и се поставят на места по схема, одобрена от Главен архитект на Община Раднево. За отдаването под наем на общински площи за разполагане на преместваеми съоръжения се организират търгове или конкурси по реда и условията определени в Наредбата за редът за управление, придобиване и разпореждане с имущество. Повече от половината наети площи са за поставяне на павилиони за продажба на вестници и списания. Останалите площи са наети за поставяне на павилиони за продажба на закуски, напитки , цветя и за тото пункт.

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

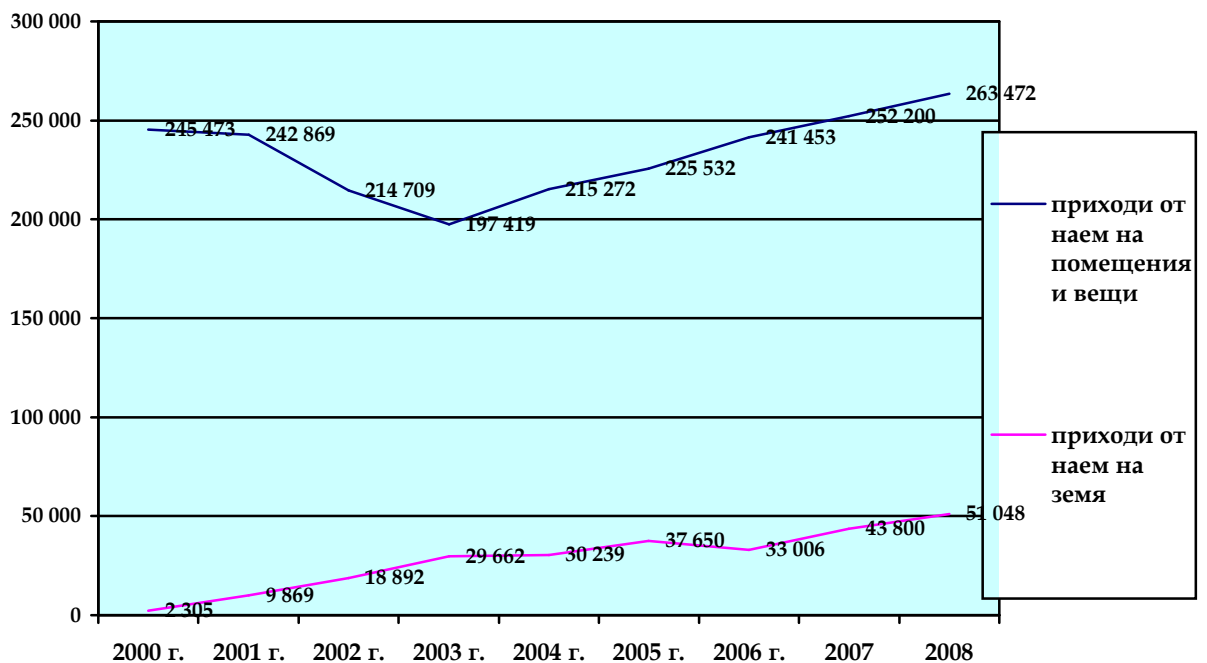
Земеделските земи собственост на Община Раднево възлизат на около 45 000 дка. От тях обработваеми площи са около 5 000 дка. Сключени са 58 договора за предоставяне под наем на 3 547.595 дка ниви и 752 дка пасища и мери

Отдаването под наем на земеделски земи се извършва по реда и условията на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с имущество. При отдаването под наем на земи от Общинския поземлен фонд Общинският съвет определя размера на годишната наемна цена за декар площ, който не може да бъде по-малък от определения размер на наема за земи от държавния поземлен фонд.

Община Раднево е собственик на голям брой маломерни имоти, разпокъсани и в различни зимлища, които не представляват интерес за наемане. В тази връзка общината трябва да възползва от възможностите на Законът за собствеността и ползването на земеделските земи за доброволно уедряване/комасация/ на земеделски имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделски имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за разработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти.

ПРИХОДИ ОТ НАЕМ НА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

СЪБРАНИ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ НА ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО ЗА ПЕРИОДА 2000 Г. - 2008 Г.



Забележка: Сумите са без ДДС

СТРУКТУРА НА ПРИХОДИТЕ ОТ НАЕМ НА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Общинска собственост/вид	Месечен приход от наем/лв.	%
Нежилищни помещения	20 261	82.70
Жилища	557	2.30
Земеделски земи	2 422	9.90
Площи за разполагане на преместваеми съоръжения	1 255	5.10
Общо	24 495	100

Постъпленията от наем на общинско имущество през последните три години бележат увеличение, въпреки по-слабия интерес към предлаганите имоти и наляване броя на имотите за предназначени за отдаване под наем, в резултат на извършени разпоредителни сделки.

Увеличението се дължи преди всичко на :

- взетите мерки от страна на общинска администрация за актуализация на стартовите наемни цени ;
- ефективен контрол по плащане на дължимите наемни вноски;
- взети мерки за събиране на неплатените наеми от минали години.

Заведени бяха искови молби срещу повече от 30 наематели на общинска собственост за неплатени наеми. В това направление съществуват трудности свързани с изплащането на дължимите наемни вноски за отдадените под наем жилища за соц.слаби семейства от ромски произход в кв.Кантона.

През 2005г.-2008 г. бяха събрани дължими наеми на земеделски земи за предходните три години, както и обезщетения за неправомерно ползване на земеделски земи.

2.2.РАЗПОРЕЖДАНЕ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Разпореждането с имоти общинска собственост се осъществява след решение на Общински съвет – Раднево по реда на Закона за приватизация и следприватизационен контрол и Закона за общинската собственост.

Приватизацията на общинска собственост не е предмет на настоящата стратегия. По реда на Закона за приватизация и следприватизационен контрол се извършват процедури за продажба само на имоти с пряко стопанско предназначение./Приложение № 1 „Резултати от изпълнението на приватизационната програма за периода 2000 г.- 2008 г. /

През отчетният период са извършени разпоредителни сделки с имоти чрез :

- продажба на имоти или на идеални части от тях;
- замяна на имоти или на идеални части от тях и на вещни права върху тях;
- учредяване право на строеж, надстройкаване и пристрояване – възмездно или безвъзмездно;

ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ;

В община Раднево има утвърдена практика в разпореждането с общински имоти, и в частност продажбите на общински имоти. Процедурата по разпореждането най-често се инициира от заинтересовани физически или юридически лица чрез молба/писмо за инвестиционни намерения. Проучването на молбите и писмата се извършва от отдел "Общинска собственост", който подготвя и преписките до общински съвет за вземане на решение за извършване на разпоредителна сделка.

**ТАБЛИЦА №5
ЗА ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ИМОТИ -ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Приход	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008г.	Всичко приход
Приходи от продажби по реда на ЗОС/ в лв.	26 620	17 593	390 144	294 160	256 816	302 113	418 604	694 682	2 791 473	5 192 205
Приходи от приватиз./ в лв.	70 977	22 606	66 152	20 841	221 823	122 396	53 903	116 000	92 700	787 398
Общо :	97 597	40 199	456 296	315 001	478 639	424 509	472 507	810 682	2 884 173	5 979 603

Анализът на извършените продажби на имоти общинска собственост показва превес на сключените сделки по Закона за общинската собственост пред извършените продажби по Закона за приватизация и следприватизационен контрол. 2/3 от събраните приходи от продажби на общински имоти през отчетния период са реализирани от сключени сделки за продажба на земи.

**ТАБЛИЦА №6
ЗА ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ЗЕМИ -ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Приход	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	Всичко приходи
Приходи от продажби на земи/ в лв.	390 144	276 594	225 659	293 658	378 615	414 618	2 502 480	4 481 768
В т.ч. Приходи от продажба на зем.земи за разширение на минните работи/ лв.	300 352	259 861	204 322	185 443	85 331	200 448	2 169 212	3 404 969

Отчетният период се характеризира с значително по-голям обем на продажби на земеделски земи. Причината за това извършените продажби на земи

с променено предназначение за минни работи на Мини Марица-изток" ЕАД , както и продажби във връзка с изграждането на автомагистрала "Тракия".

За периода 2002 г.-2008 г. са продадени за разширение на минните работи 7 858 дка в землищата на селата с.Бели бряг, б.с.Овчарци, с.Полски Градец , с.Ковачево, б.с.Гледачево с.Трояново, б.с.Търговище, на обща стойност 3 404 969 лв. Средните продажни цени на тези имоти през годините варират ,както следва :

- за периода 2002 г. - 2006 г. – 170-210 лв./дка

-

- за 2007 г. – 543 лв./дка.

-

- За 2008 г. – 1 133 лв./дка

-

От продажбата на тези земи общината реализира значителни приходи но в същото време се лишава от собственост /значително намаляване на Общинския поземлен фонд/.

Като най - успешна продажба за този период следва да бъде определена продажбата на имот - земеделска земя от 71.745 дка в землището на б. с.Търговище с продажна цена от 151 500 лв. за строителството на завод за производство на гипсокартон . Достигната цена от 2 112 лв./дка е най-високата продажна цена на земеделска земя предлагана някога на проведените търгове за продажба в Община Раднево

През отчетният период продажните цени на урегулираните поземлени имотите в общината също бележат увеличение. Като цяло по-голямо е търсенето на свободни урегулирани поземлени имоти в гр.Раднево с цел извършване на стопанска дейност. Значително по – слабо е търсенето на имоти с цел строителство на жилища. Община Раднево на разполага с много незастроените имоти – общинска собственост на територията на гр.Раднево. Тези имоти са малки на площ, разпокъсани и често обременени с собственост и комуникации. Това обстоятелство не дава възможност за голям инвестиционен потенциал за застрояване.

През периода 2001 г. – 2006 г. Община Раднево не е предлагала за продажба имоти – общинска собственост по Закона за общинската собственост. В началото на 2007 г. след постъпило инвестиционно намерение за строителството на магазин от веригата "Дискаунт + " е взето решение за продажба на имот от 7 дка в гр.Раднево , находящ се в близост до пътен възел Детелина . След проведен конкурс е достигната продажна цена в размер на 151 000 лв. за 7 500 кв.м . През същата година с цел повишаване на продажните цени на имоти са обявени за продажба чрез търг 4 атрактивни имота в гр.Раднево . Най –висока продажна цена на урегулиран поземлен имот е достигната при продажбата на бивша пътна служба гр.Раднево – 40.17 лв. / кв.м. Други значими сделки са :

- продажбата през 2006 г. на имоти – общинска собственост , находящи се в с.Борущица , Община Мъглиж. Част от дворното място на Общинската почивна база в селото беше обособена на 5 урегулирани поземлени имоти . След проведен търг същите бяха продадени на цени 26-28 лв./ кв.м.

- продажбата през 2008 г. на бившата база на общинското дружество „БКС-Раднево" ЕООД гр.Раднево за 341 000 лв.

Като основен момент в разпореждането с общинска собственост през последните години следва да бъде посочена и продажбата на общински жилища – апартаменти. През периода 2007 г.-2008 г. с решение на общински съвет са продадени 22 апартамента в гр.Раднево на правоимащи лица по реда на Наредба за реда и условията за установяване на жилищните нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд. С реализираните приходи от продажбата на тези имоти ще се изградят жилища за настаняване на социално слаби граждани.

ЗАМЯНА НА ИМОТИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ, ПРИСТРОЯВАНЕ И НАДСТРОЯВАНЕ.

Замяна на имоти - частна общинска собственост, на части от тях или на вещни права върху тях в полза на Общината, с имоти или вещни права върху тях, собственост на физически или юридически лица, се извършва от Кмета на Общината след решение на Общински съвет, като се съблюдават законосъобразността и целесъобразността на сделката, както и защита на обществения интерес.

Като цяло преобладават замените на земеделски земи – частна общинска собственост със земеделски земи, собственост на граждани и юридически лица. За периода 2001 г.- 2007 г. са заменени 546 дка общински земеделски земи с 482 дка земеделски земи на физически или юридически лица. С цел защита интересите на общината през 2005 г. за приети критерии за замяна на земеделски земи.

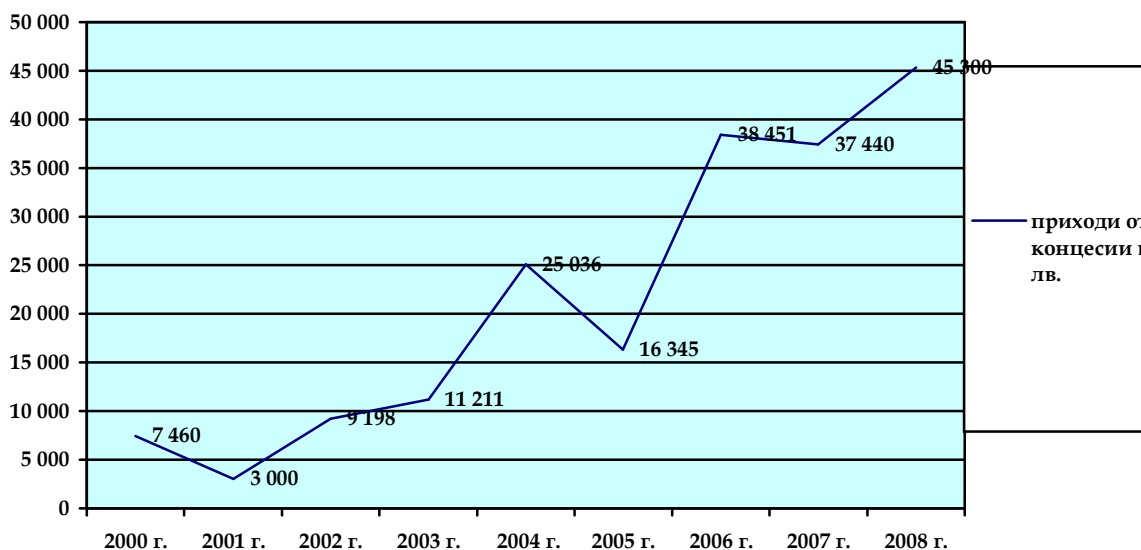
През отчетният период са извършени замени на общински търговски обекти /супермаркет „Здравец“ гр.Раднево и пивница с.Трояново/ с апартаменти/ 7 бр./ на физически лица. Във връзка с разширяването на гробищен парк гр.Раднево през 2008 г. е извършена замяна на общински имот в гр.Раднево/до бившата гипсова фабрика/ с имот – земеделска земя от 15 дка в землището на гр.Раднево собственост на Мини „Марица изток „ ЕАД.

ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КОНЦЕСИИ.

Редът и условията за предоставяне на концесии върху обекти публична общинска собственост са уредени в приетия през 2006 г. Закона за концесиите.

По този закон няма предоставени общински концесии. Към настоящият момент Община Раднево има сключени 10 концесионни договори, сключени през периода 2000 г. – 2003 г. и са с предмет - предоставяне на концесии върху язовири публична общинска собственост. През 2008 г. с решение на Общински съвет – Раднево по взаимно съгласие е прекратен договор за концесия за язовир с.Овчарци. Поради регистрация на сдружения за напояване за ползване на язовири с решение на общински съвет през 2008 г. са прекратени с предизвестие от 5 години концесионните договори за три язовира : яз.“Кунчев вир”, яз.“Белия камък” и яз.“Раднево”.

СЪБРАНИ ПРИХОДИ ОТ ПРЕДОСТАВЕНИ ОБЩИНСКИ КОНЦЕСИИ ЗА ПЕРИОДА 2000 Г. - 2008 Г.



Приходите от концесионни такси за периода 2000г .- 2003 г. са по-ниски от определените в погасителните планове по концесионните договори. През същия период поради засушаване и липсата на вода за отглеждане на риба Общински съвет –Раднево е взел решения за пълно или частично освобождава от плащане на концесионни такси за голяма част от предоставените за ползване язовири.

2.3.ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ .

В Закона за общинската собственост са регламентирани способите за придобиване на собственост от общините. През отчетния период са придобити недвижими имоти основно чрез :

- възстановени земеделски земи ;
- покупка на имоти ;
- замяна на имот – частна общинска собственост с имот на собственост на физически или юридически лица ;
- прехвърляне в полза на общината на имоти, които не са нужни на държавата ;
- строителство .

През периода 2000 г.-2008 г . придобитите имоти са значително по-малко от продадените имоти общинска собственост. Като най-значима сделка за придобиване на имоти следва да бъде посочена – покупката на земи в землището на с.Полски Градец на стойност 418 150 лв .

Чрез замяна са придобити 7 апартамента , както и земеделска земя необходима за разширението на гробищен парк Раднево.През 2006 г. е построен Пазар за цветя гр.Раднево с 5 клетки .

Поради липсата на подходящи имоти - общинска собственост през следващите години Община Раднево ще бъде принудена да закупува имоти за разширение на гробищните паркове в общината.

III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ

Както в досегашната дейност така, и занапред при управление и разпореждане с общинско имущество Община Раднево ще се ръководи от следните основополагащи принципи:

- Законосъобразност на взетите решения ;
- Икономическа и социална целесъобразност на управлението и разпореждането с общинската собственост ;
- максимална ефективност в действията и публичност;
- равнопоставеност на кандидатите при осъществяване на разпоредителни сделки и сделки по управление на общинска собственост.

Главната цел на стратегията за управление на общинската собственост : **Гарантиране на ефективно управление и разпореждане с имотите – общинска собственост - предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери и защита на обществения интерес.**

За постигането на тази цел следва да бъдат набелязани следните приоритети :

1. Идентифициране на обема на общинска собственост :

Конкретни мерки за реализиране :

Независимо, че Закона за общинската собственост действа от 1996 г., процесът на пълно идентифициране на собствеността на общината не е приключил. Усилията на общината трябва да бъдат насочени към максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост , както и да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;

2. Оптимизиране управлението и разпореждането на общинската собственост и повишаване на приходите;

Конкретни мерки за реализиране :

- разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за разпореждане с общинска собственост - продажба, замени. Програмата да се изготвя ежегодно, с приемането на бюджета на общината.

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

- 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 , ползване или продажба ;

- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или чрез замяна;

- изучаване и прилагане на добри практики в областта на публично-частното партньорство за реализиране на съвместни проекти в областта на собствеността.

- предприемане на действия за комасация на земеделските земи и уедряване на земеделските масиви

- ежегодна актуализация на първоначалните наемни цени в съотношение с наемните цени на свободния пазар;

- упражняване на системен контрол върху събираемостта на приходите от наеми и предприемане своевременни мерки спрямо некоректните наематели за събиране на дължимите суми по съдебен ред и прекратяване на сключените договори. Да продължи да функционира система, обвързваща погасяване на задълженията на физически и юридически лица към общината, с предоставяните административни услуги и разпореждане с общинско имущество.

3. Подобряване състоянието на общинската собственост. Увеличаване на имотите, общинска собственост;

Конкретни мерки за реализиране :

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите

- 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 . Саниране и модернизирание на сградите – общинска собственост - намаляване на топлинните загуби в общинските сгради с подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност;

- строителство на нови жилища - за решаване на жилищни проблеми на малцинствени групи и социално слаби граждани.

- ремонт на градската алея , обществени тоалетни и съществуващите детски и спортни площадки;

- предприемане на необходимите мерки за разширяване на гробищните паркове в общината.

- решаване проблема с преместването на петък- пазар гр.Раднево;

- предприемане на своевременни действия за премахване на застрашените от самосрутване сгради-общинска собственост.

4. Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.

Конкретни мерки за реализиране

- поддържане и своевременно актуализиране на публичен регистър на общинската собственост;

- поддържане на актуална база в системата “Актьр-имоти” на общината;

- създаване на електронна информационна система, обвързваща регистъра на имотите – общинска собственост с кадастъра и имотния регистър;

- създаване и поддържане на публичен регистър за разпоредителните сделки с общинска собственост на сайта на общината;

5. Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост;

Конкретни мерки за реализиране:

- Прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяне и провеждане на процедурите при

отдаване под наем, продажба или замяна на общинска собственост – обявяване на необходимата информация в местния вестник, интернет страницата на общината, информационен център;

- При провеждане на публично оповестени търгове да се канят представители на средствата за масово осведомяване и на юридически лица с нестопанска цел;

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

Съобразявайки с направения анализ и очертаните цели и приоритети в управлението и разпореждането с общинска собственост могат да бъдат определени общинските имоти , които могат да бъдат обявени за отдаване под наем, ползване и продажба .

1.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 и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица. По-голяма част от тези имоти в момента са отдадени под наем. Поради липсата на средства за стопанисването на общинска почивна база с. Борушица същата може да бъде обявена за отдаване под наем за извършването на туристически услуги.

- имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото, ако биха били продадени – като такива могат да бъдат определени всички имоти предназначени за извършването на търговска дейност в гр.Раднево .

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

- имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на общината ;

- 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;

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

Усилията на Община Раднево през следващите години следва да бъдат насочени към продажбата на безстопанствените имоти в селата – сградите на бивши училища и детски градини, стопански постройки и др.

Като се има предвид факта, че общината не разполага с много свободни незастроени терени на територията на гр.Раднево е необходимо да се ограничат разпоредителните сделки с такива имоти. Сделките следва да се извършват само при доказана обществена нужда и обосновка, че обществения интерес не може да бъде задоволен по друг начин освен с продажба . В противен случай съществува риск от съществено намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

Във връзка с разширяването на минните работи в Комплекса „Марица-изток“ и през следващите години ще продължат продажбите на земеделски земи – общинска собственост .

3. Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

На основание направения анализ на общинската собственост се обособява нуждата от придобиване от Община Раднево на следните видове имоти :

1. Жилищни имоти, за реализиране на социалната политика на Община Раднево за настаняване на нуждаещи се граждани;
2. Прехвърляне в собственост на Община Раднево на държавни имоти с отпаднали по предназначение функции, които общината да управлява за задоволяване на възникналите потребности на населението.
3. Придобиване на имоти чрез покупка или отчуждаване за разширяване на съществуващите гробищни паркове.
5. Закупуване на имоти, необходими за участието на общината в различни програми и проекти ;
6. Други имоти , определени в ежегодните програми за управление на общинската собственост

Приложение №1

ОСНОВНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА ПРИВАТИЗАЦИОННАТА ПРОГРАМА ЗА ПЕРИОДА 2000г.- 2008 г.

ГОДИНА	ПРИВАТИЗИРАНИ ОБЕКТИ	ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБА - ЛВ.
2000	Супермаркет "Офелия" гр.Раднево	58 032
	Кафене в супермаркет "Победа" гр.Раднево	12 945
	Общо 2000 г.	70 977
2001	Ресторант с механа кв.Гипсово	22 606
	Общо 2001 г.	22 606
2002	Сладкарница с.Ковачево	3 811
	Магазин автоспирка с.Сърнево	10 115
	Младежки клуб и сладкарница в с.Знаменосец	22 000
	Склад на търговия на едро в гр.Раднево	30 226
	Общо 2002 г.	66 152
2003	Баня с мазета в гр.Раднево	20 841
	Общо 2003 г.	20 841
2004	Супермаркет "Младост"	144 000
	Бивше котелно стопанство на Битов комбинат	18 500
	Търговски дом – I вноска	46 203
	Хранителен магазин с.Д.Атанасово	7 130
	Пивница с.Трояново	5 990
	Общо 2004 г.	221 823
2005	½ овчарник с.Сърнево	3 210
	Пивница с.Бели бряг	4 700
	Търговски дом II вноска	53 903
	Пивница Д.Атанасово	4 392
	Хранителен магазин с.Боздуганово	3 000
	Магазин със склад с.Боздуганово	16 000
	Административна сграда с.Боздуганово	4 000
	Сладкарница с.Д.Атанасово	2 865
	Търговска сграда с.Боздуганово	3 080
	Склад 198 кв.м. с.Боздуганово	7 200
	Търговска сграда с.Боздуганово	980
Супермаркет кв.Гипсово	11 365	

	Общо 2005 г.	122 396
2006	Търговски дом III и IV вноска	53 903
	Общо 2006 г.	53 903
2007	Бивш шивашки цех "Наталия"	100 000
	Общо 2007 г.	100 000
2008	Търговски зали гр.Раднево бл.91	82 000
	Магазин с.Даскал Атанасово	10 700
	Общо 2008 г.	92 700

Настоящата стратегия е приета с Решение №316/29.01.2009 г. на Общински съвет – Раднево.