REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone: +359+0537/23466
Fax: +359+0537/24010
Fax: +359+0537/95530
http://novipazar.acstre.com
E-mail: npazar@icon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон: +359+0537/23466
Факс: +359+0537/24010
Факс: +359+0537/95530
Зам кмет:
телефон +359+0537/95523
+359+0537/95525

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх No 08-01-17
16.01. 2024 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-25
16.01. 2024 г.
П.К. 9900

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Приемане на Стратегия за управление на общинската собственост за мандат 2023-2027 година

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В съответствие с разпоредбата на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост Общински съвет следва да приеме Стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата, по предложение на кмета на общината с която се определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината.

В изпълнение на горецитираната разпоредба на Закона за общинската собственост предложената на Вашето внимание Стратегия съдържа:

I. Основните цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост.

II. Анализ на състоянието на общинската собственост. Рискове и слаби страни. Политики и задачи.

III. Мерки за оптимизиране на процеса по планиране на управлението на собствеността.

Предвид гореизложеното предлагам Общински съвет гр. Нови пазар да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 12 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 8 от ЗОС, чл. 3, ал. 1, т. 11 от Правилник за организацията и дейността на Общински съвет Нови пазар, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация и чл. 3, ал. 2 от Наредба за общинската собственост, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Приема Стратегия за управление на общинската собственост за мандат 2023-2027 година.

2. Настоящото решение подлежи на обжалване по реда на АПК.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

СТРАТЕГИЯ
ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА МАНДАТ 2023-2027 год.

м. януари 2024 год.

Общи положения

Общината е основна административно - териториална единица в Република България в която се осъществява местното самоуправление и като самостоятелно юридическо лице има право на собственост. 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

През 1996 год. с приемането на Закона за общинската собственост се регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на кметства и на кметските наместници, се определят с наредба на общинския съвет при спазване 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.

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

Ефективното управление на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката на общината за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурите, повишаване на инвестиционния интерес, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и историческото наследство и подобряване качеството на живот на хората.

Обхват и структура на стратегията

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост на Община Нови пазар е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за мандат 2023-2027 год., съобразена е с мотото „Близо до хората с поглед към бъдещето" и извежда като основни приоритети подобряване привлекателността и качеството на живот в общината; постигане на конкурентноспособна, динамична икономика и инфраструктура; изравняване на стандартите в благоустройството между централна градска част, кварталите и съставните селища и съхраняване на духовността.

Основните принципи, които ще следва Община Нови пазар в процеса на управление на имотите - общинска собственост са открито, почтено и предвидимо управление, прозрачност при управление и разпределение на общинските активи, спазване на законите, зачитане на морала, добрите нрави и обществените очаквания, отговорност, ефективност и контрол при управлението на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината, средство и среда за превръщане на гр. Нови пазар в европейски град с устойчиво развитие, отговорен към хората и достъпен за всички.

Местната власт все по-често се изправя пред предизвикателства при предоставянето на публични услуги, предвид нарастващите изисквания към качеството на тези услуги в условия на недостиг на финансови ресурси. Ефективното управление на общинската собственост и планирането на капиталовите разходи гарантира насочването на ограничените ресурси към най-приоритетните области и нужди.

Разработването е продиктувано, както от нормативните изисквания за управление на публичния ресурс, така и от желанието за равнопоставеност на населените места в общината, отчитане на специфичните потребности на населението в селата, създаването на предпоставки за развитието на нови икономически структури и разработване на действащи промишлени зони на територията на общината.

Стратегията включва:

I. Основните цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост.

II. Анализ на състоянието на общинската собственост. Рискове и слаби страни. Политики и задачи.

III. Мерки за оптимизиране на процеса по планиране на управлението на собствеността.

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на:

1. Идентифициране на обема собственост;
2. Анализ на състоянието към момента, включително:
   - ✓ проблеми;
   - ✓ рискове и слаби страни при управлението;
   - ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Политики и конкретни задачи.

I. ОСНОВНИТЕ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

Придобиването, управлението и разпореждането с имуществото - собственост на Община Нови пазар се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредбата за общинската собственост, Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и продажба на общински жилища, както и на останалите законови и подзаконови и вътрешни нормативни актове.

1. Основни цели:

1.1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността е основната цел на общинското ръководство. Действията за постигането ѝ е възможно предвид разбирането и досега изразяващо се в управлението на собствеността с грижата на добър стопанин.

1.2. Поддържането ѝ в оптимален обем, структура и стремеж към оптимално управление в интерес на населението

1.3. Увеличаване на приходите от управление на собствеността в общинския бюджет

1.4. Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост

и не последно по значение

1.5. ефективно и прозрачно управление на общинската собственост

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

Основните принципи при управление и разпореждане с общинската собственост залегнали в Стратегията за управление и разпореждане с общинската собственост за периода 2023-2027 год. ще продължат да бъдат водещи в работата на ръководството и администрацията на общината.

2.1. Законосъобразност

Действията на органите на местната власт - общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници изцяло са в съответствие със законовите 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 на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите (Общински съвет Нови пазар, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници) приоритетно следят за защита на обществения интерес. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата па 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 и при управление и разпореждане с общинско имущество.

2.4. Публичност/откритост

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

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.

2.6. Плановост

Управлението на общинските имоти се извършва въз основа на Стратегия за управление на общинската собственост за мандат и годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от Общински съвет гр. Нови пазар, по предложение на кмета на общината.

2.7. Отчетност

Ежегодно до 31 март кметът на общината представя пред Общински съвет отчет за изпълнението на Програмата за управление и разпореждане с общинската собственост за предходната година.

2.8. Вътрешен контрол

Ежегодни проверки от звено „Вътрешен одит" на различни аспекти от дейността по управление и разпореждане с общинската собственост.

3. Приоритети

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

3.1. Подобряване на ефективността от управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината

3.2. Увеличаване на общинската собственост чрез придобиване на нова собственост

3.3. Привличане на средства от държавата, както и такива по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти общинска собственост в областта на образованието, културата, младежта и спорта и др.

3.4. Социална политика насочена към подкрепа на най-уязвимите жители на общината.

Управлението на собствеността се реализира чрез:

- планиране на дейността по управление на собствеността със стратегия и годишни програми за управление на общинската собственост;
- изпълнение на програмите по управление на собствеността;
- отчитане на резултатите от управление на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол;

Управление на общинската собственост се осъществява чрез прилагане на позволените от правната рамка способи за придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

II. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

1. Имотите общинска собственост са определени в чл. 2 на Закона за общинската собственост. Общинската собственост е публична и частна.

1.1. Имотите - публична общинска собственост се групират в три групи:

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

Публична общинска собственост са и:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите и постройки с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори, пасища и мери;

1.2. Частна общинска собственост са всички останали движими и недвижими вещи на Община Нови пазар, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите с характер на публична общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общинските жилища;
- общински земеделски земи;

2. Характеристика на отделните видове имоти

2.1 Според финансовите резултати от управлението имотите се разделят на:

- имоти източници на приходи;
- имоти генериращи разходи;

2.2. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

2.2.1. всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;

2.2.2. имоти - частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация и общинските предприятия;

2.2.3. имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината;

2.3. Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

2.3.1. имоти - частна общинска собственост, както и части от имоти - публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение функциите на общината и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем;

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

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

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

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

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

2.4.4. остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за закупуване;

3. Структура на имотите - общинска собственост.

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента, и се извършва с усилията и възможностите на Отдел „ПООС и ОП".

Съгласно Главните регистри на общинската собственост - публична и частна, към 31.12.2023 год. в Община Нови пазар са съставени 3028 броя акта за общинска собственост в т.ч. 359 бр. за имоти публична общинска собственост и 2669 бр. за имоти - частна общинска собственост.

Актовете са вписани в регистъра на имотите – общинска собственост, вписани са и в Служба по вписванията.

Актовете, съставени за имоти предмет на извършена разпоредителна сделка са отписани от Актовите книги на общинската собственост в предвидения в закона и наредбата начин, със заповеди на кмета на общината.

3.1. Структурата на публичната общинска собственост, предназначена за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация и обществените потребности за населението е както следва:

Детски градини и ясли	Училища	Читалища	Административни сгради и кметства	Здравни служби	Спортни обекти	Дом за стари хора	Пречиствателна станция	Други
10	8	13	16	11	9	1	1	

3.2. Структура на частната общинска собственост:

3.2.1. ТЕРЕНИ

За застроени със сгради терени и такива с учредено право на строеж, както и за свободните такива, в голямата си част, са съставени актове за общинска собственост. За улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост съгласно чл. 56, ал. 2 от ЗОС.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписвани от актовите книги за държавна собственост и са съставяни актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, здравни служби, читалища, жилища и др. Продължава работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. Проучването на собствеността на конкретен терен в по-голямата си част е по инициатива на общинска администрация, не липсват случаи и на такава – по инициатива на физически или юридически лица. Издирването на необходимите документи и тяхното комплектоване в преписка за актуване е времемко, с използване на значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

Към настоящият момент са одобрени кадастралните карти за гр. Нови пазар, с. Енево, с. Стан, с. Зайчино ореше, с. Памукчии, с. Избул, с. Стоян Михайловски, предстои в настоящата година одобряване и на карти за останалите населени места на територията на общината. Следствие от проведените процедури и директното прилагане и работа с кадастралните карти и действащите регулационни планове допълнително усложняват идентифицирането на имотите. Установено е, че при отразяване на повечето общински имоти в кадастралните карти нанасянето е в отклонения от действащите регулационни планове. За много от имотите, в режим на етажна собственост няма схеми за самостоятелни обекти. Това налага поправки в кадастралните карти, чрез изработване на проекти за изменението им, което забавя процесите на разпореждане или отдаване под наем.

Приходите от незастроени имоти - частна общинска собственост се формират предимно от разпореждане със съответните имоти по Закона за общинската собственост.

Приходи в общинския бюджет постъпват и от отдаване на терени под наем за монтиране на временни обекти, както и от такси за ползване на общински площи-тротоари, площади, улични платна, места, върху които са организират пазари и панаири.

Основните принципи при определяне начина на разпореждане (право на строеж или продажба) с незастроените имоти са:

- направа на анализ на общинските имоти и определяне на възможността за обособяване на самостоятелни парцели или промяна на предназначението на съществуващите чрез изработване на подробни устройствени планове с цел разпореждане;
- при урегулираните поземлени имоти, в които може да се построи само един обект да се пристъпва към продажба на имота;
- в случаите в които цената на правото на строеж за разгънатата застроена площ е по-голяма от пазарната цена на земята, следва да се учредява право на строеж;

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

1. Рискове и слаби страни:

- неприключил и бавен процес по идентификация на общински имоти, поради неточности в кадастралната карта;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- липсата на кадастрални карти в някои от селата на общината, което забавя идентифицирането и актуването на общинските имоти;

2. Силни страни и възможности:

- оптимизиране на процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти;
- максимално развитие потенциала на всеки имот;
- инвестиционен интерес към терени в общината и възможност за реализиране на приходи от продажби;
- част от имотите-публична общинска собственост по силата на закона не се актуват, но са с голямо значение за нормалното функциониране на общината;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

Като основни политики при управлението на общинската собственост ще залегнат поетите ангажименти за развитие на Община Нови пазар.

- да се изследва потенциала на всеки терен, съобразно действащите подробни устройствени планове при учредяване право на строеж, продажба, отдаване под наем;
- да се проучи възможността чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират проекти върху общински терени;
- да се проучва законосъобразността, целесъобразността и наличието на интерес за общината от всяко конкретно разпореждане;
- да се проучи възможността за включване на нови терени в урбанизираните територии;

3.2.2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, застроените имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно се лишава общината от приходи в дългосрочен план.

Общината е обезпечила всички свои структури с помещения и сгради, съобразно разпоредбите на Закона за общинската собственост и подзаконовите нормативни актове. Свободни нежилищни имоти, които не са необходими на органите на общината са предоставени безвъзмездно за управление на други структури на бюджетна издръжка.

Проблеми се идентифицират при стопанисването и управлението на сградите на отдавна закритите учебни заведения в населените места на общината, извън града. Вследствие на неизползването им те се рушат и са обект на посегателства. Законът за предучилищното и училищно образование е ограничил възможностите за ползване на тези имоти.

Поддръжката, ремонта и охраната на тези сгради - общинска собственост, които не се ползват ефективно представлява сериозен проблем за общината, поради липса на средства. Като последица от проблемите в стопанисването амортизациите се увеличават и сградите се рушат, което води до намаляване на пазарната им цена. При липса на алтернативни методи за ползване и управление, тези сгради следва да бъдат предлагани за продажба.

Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места, което ги прави подходящи за развиване на центрове за социални услуги и/или разкриване на производствени обекти, след проведена процедура за промяна отреждането и на предназначението на имота.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

1. Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- имоти - общинска собственост, които са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане;

- недостиг на сгради за осъществяване на търговска и производствена дейност, както и за обществено-обслужващи и административни дейности в гр. Нови пазар;

- неприключил процес на идентификация и актуване на общински имоти;

- риск от намаляване на общинската собственост;

- увеличаващият се размер на средствата за поддръжка и опазване на собствеността;

2. Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез заплащане правото на строеж или част от нея срещу собственост на обекти в новопостроената сграда;

- оптимизиране процеса на управление;

- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината на съсобствениците или замяна;

- осигуряване на средства от външно финансиране за подобряване състоянието на имотите;

- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;

- проучване и актуване на имоти с учредено, но не реализирано право на строеж за индивидуално жилищно строителство;

- максимално развитие потенциала на всеки имот;

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез отстъпване на право на строеж върху терени - общинска собственост срещу ново строителство върху тях;

- използване на сградите на закритите училища и детски градини за социални дейности;

- безвъзмездно придобиване от общината на имоти – държавна собственост;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- продължаване на процеса на издирване, идентификация и актуване на общински имоти;

- съсредоточаване на усилията върху управлението на поземлени имоти – общинска собственост;

- разпореждане с поземлени имот - общинска собственост ще се извършва след обстоен анализ и при доказана необходимост;

- увеличаване на общинската собственост чрез възможностите, предоставени от Закона за общинската собственост;

- използване на поземлени имоти – общинска собственост за развитие на инфраструктура;

- създаване на благоприятна бизнес среда за привличане и реализиране на инвестиции

- обследване на сградите и съставяне на технически паспорти;

- осъществяване на замени на терени срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение;

- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства за подобряване състоянието сградите - публична общинска собственост;

- 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 продажба.

3.2.3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Управлението на жилищния фонд на Община Нови пазар е регламентирано с наредбата по чл.45[А] от ЗОС, с която се определят условията и реда за управление и разпореждане с жилища - общинска собственост, както и конкретните правомощия на кмета на общината, в съответствие със Закона за общинската собственост и другите разпоредби на действащото законодателство.

Община Нови пазар разполага с 70 бр. жилищни имоти, които според последното направено разпределение на общинския жилищен фонд, прието с Решение № 583-52/30.03.2023 год. на Общински съвет Нови пазар, са както следва:

- ведомствен фонд - 2 броя
- резервен фонд - 2 броя
- за настаняване на граждани - 38 броя (в т.ч. бивше общежитие)
- за продажба - 29 броя

Структуриран по видове, общинският жилищен фонд е както следва:

- Апартаменти: едностайни – 13 бр., двустайни – 6 бр., тристайни – 1 бр., боксониери – 5 бр., помещения в общежитие на ул. „Цар Освободител" № 22 - 34 броя жилища.
- Жилищни сгради - 11 бр.

В общинските имоти са настанени семейства с доказани жилищни нужди.

Общото състояние на жилищния фонд е следното:

- Апартаментите са в добро състояние. Голяма част от наемателите живеят продължително време в тях, което им дава възможност да ги ремонтират и да влагат средства в тяхната поддръжка.
- Бившето общежитие не е в добро състояние. Наематели са изцяло лица от ромски произход, които в голямата си част не се отнасят с грижата на добри стопани към наетите помещения и към общите части на сградите.
- Жилищните сгради - общинска собственост в голямата си част са разположени в междублокови пространства, запазени след извършени отчуждителни производства и нямат траен градоустройствен статут. Състоянието им може да се определи като задоволително – строени са преди повече от 50 години, а в резултат на експлоатацията им са значително амортизирани.

Необходимо е продължаване процеса на продажба на амортизираните сгради и събарянето на къщите без траен градоустройствен статут, разчистването на терените и оформянето им като зелени площи или замяната им срещу процент от разгънатата застроена площ на новопостроени на тях обекти.

Месечната наемна цена за отдаване под наем на общински жилища е определена с приетата от Общинския съвет Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги в Община Нови пазар.

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

- влошаващото се състояние на къщите и общежитието от общинския жилищен фонд;
- семействата и лицата, настанени в жилищния фонд в по-голямата си част са с ниски, непостоянни доходи или без доходи;

1. Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- липса на средства за увеличаване на общинския жилищен фонд;
- необходимост от средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- продължаващи наемни правоотношения и с лица, които са в забава плащане на наема повече от три месеца;
- риск от грешни решения за разпореждане;

2. Плюсове и възможности

- увеличаване на общинската собственост чрез заплащане правото на строеж или част от нея срещу собственост на обекти в новопостроена жилищна сграда;
- продажба на амортизирани жилища, без наематели чрез публичен търг;
- продажба на жилища, при заявено желание от наематели с правно основание;
- придобиване на жилища в новопостроени сгради, представляващи цената на отстъпено право на строеж върху имоти – общинска собственост;
- извеждане от общинските жилища на некоректните наематели;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- възможност да се подобри състоянието на жилищния фонд чрез заплащане правото на строеж или част от него срещу собственост на обекти в новопостроена жилищна сграда;
- да се продължи продажбата на амортизирани жилищни сгради и разчистването на терените;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината на съсобствениците или чрез замяна;
- използване на възможностите на Закона за общинската собственост за увеличаване на общинския жилищен фонд;
- засилване на контрола върху наемателите за недопускане на натрупване на несъбираеми вземания по неплатени наеми;
- поддържане на наличния общински жилищен фонд, чрез реинвестиране на част от събраните средства от наем в съответните жилища;
- развитие на жилищната политика, насочена към социално слаби граждани;

3.2.4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва: пасища и мери, полски пътища, водни площи, други площи (гробища, сметища и др.)

Съгласно ЗСПЗЗ, пасищата и мерите се предоставят ежегодно на земеделски стопани от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни.

Структура на публичната общинска собственост по населени места

№ по ред	Населено място	Публична общинска собственост	
		брой имоти	площ, дка
1.	гр. Нови пазар	56	1600,481
2.	с. Беджене	27	191,967
3.	с. Войвода	57	2288,719
4.	с. Енево	16	1853,908
5.	с Жилино	24	1382,933
6.	с. Зайчино ореше	23	2153,458
7.	с. Избул	45	1314,530
8.	с. Мировци	37	2177,438
9.	с. Памукчии	113	2560,957
10.	с. Писарево	41	1138,317
11.	с. Правенци	25	2006,026
12.	с. Преселка	39	601,214
13.	с. Сечище	24	904,978
14.	с. Стан	26	1585,388
15.	с. Стоян Михайловски	50	2182,024
16.	с. Тръница	18	68,419
Общо:		**621**	**24 010,757**

Структура на земеделската земя - частна общинска собственост по населени места в т. ч. обработваема - ниви и трайни насаждения и необработваема - др. вид територии, дерета, сипеи, храсти и др.

№ по ред	Населено място	Частна общинска собственост	
		брой	площ, дка
1.	гр. Нови пазар	22	382,338
2.	с. Беджене	38	200,407
3.	с. Войвода	36	872,405
4.	с. Енево	65	216,503
5.	с Жилино	38	260,946
6.	с. Зайчино ореше	13	43,832
7.	с. Избул	27	1426,984
8.	с. Мировци	94	239,216
9.	с. Памукчии	142	758,340
10.	с. Писарево	6	48,114
11.	с. Правенци	82	967,801
12.	с. Преселка	86	131,744
13.	с. Сечище	48	442,374
14.	с. Стан	4	71,509
15.	с. Стоян Михайловски	81	223,313
16.	с. Тръница	14	41,149
Общо:		**796**	**6326,975**

В обработваемите площи са включени ниви, площи с трайни насаждения, в т.ч. земеделски имоти с НТП „изоставени трайни насаждения", „затревена нива" и „изоставена нива", които подлежат на разработване. Това е селскостопанския фонд, с който Община Нови пазар може да извършва разпоредителни действия и от който може да реализира приходи.

Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Минималният срок на договорите е пет стопански години.

Останалите след разпределението свободни пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се отдават под наем чрез търг, в който се допускат до участие само собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ и лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние. Наемателите са задължени да спазват приетите с Решение на Общински съвет правила за ползване на пасища, мери и ливади на територията на Община Нови пазар, обявени по съответните кметства и в интернет страницата на общината.

С приемането на плановете за земеразделяне на землищата на територията на Община Нови пазар, полските пътища са отразени като собственост на общината. Полските пътища - общинска собственост, които попадат в масивите за ползване на земеделски земи, могат да се предоставят на ползвателите по реда на чл. 37в, ал. 16 от ЗСПЗЗ.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са с начин на трайно ползване - пасище, мера и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт;
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Ползването на земите от Общинския поземлен фонд (ОПФ) става чрез отдаването им под аренда и наем:

- след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Наредбата за общинската собственост;
- без търг или конкурс, съгласно чл.24а, ал. 6 и ал. 7 от ЗСПЗЗ:

1. когато са заети с трайни насаждения;
2. когато не са били използвани две или повече стопански години;
3. в случаите по чл. 37в, ал. 10 от ЗСПЗЗ;
4. на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, когато земите са пасища, мери или ливади;
5. в други случаи, определени в закон.

- маломерни имоти от ОПФ - без търг или конкурс под наем за една година.

Земи от ОПФ се предоставят и съгласно заповеди на Директора на Областна дирекция „Земеделие“ Шумен, т.н. „бели петна“ и полски пътища, чрез включването им в масиви за едногодишно ползване, по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Цената, при която се процедират земеделските земи от ОПФ под аренда/наем е определена с Решение на Общински съвет Нови пазар.

Цената за отдаване под наем на пасища, мери и ливади е съобразно средното годишно плащане за землището или за общината, пазарна цена определена в левове за декар за съответната стопанска година, приета с Решение на Общински съвет.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

1. Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация на общинските имоти и процес на актуване на имотите от ОПФ;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери);
- наличие на голям брой маломерни имоти, представляващи изоставени и необработваеми трайни насаждения;

2. Плюсове и възможности

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;
- продължаване процеса на актуване на имотите от ОПФ;

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се привлекат земеделски производители, желаещи да инвестират в екологично управление на поземления фонд;
- възможност за увеличаване на приходите от ОПФ;
- осигуряване на средства от външен източник на финансиране за развитие и обогатяване на земеделските земи;

НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

Нуждата на общината от нови имоти се определя от стратегическите цели и приоритети, заложени в действащите стратегически документи

Конкретните нужди от придобиването на нови имоти и способите за тяхното придобиване за всяка година поотделно ще бъдат отразявани в Годишните програми за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

III. ВИЗИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО И УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

ДОБРЕ СТОПАНИСВАНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

1. Стратегическа цел:

Повишаване на инвестиционния потенциал на Община Нови пазар и защита на обществения интерес, чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост.

2. Приоритети за постигане на стратегическата цел:

2.1. Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост;

2.2. Подобряване състоянието на общинската собственост;

2.3. Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.

IV. МЕРКИ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРИОРИТЕТИТЕ:

1. Мерки за осъществяване на Приоритет I. *"Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост"*

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

- анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Нови пазар;
- анализ на необходимостта от придобиването на активи;
- финансово - икономически анализ за разходите по поддръжка на имотите и очакваните приходи;
- попълване и поправка на кадастралната карта;
- анализ на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
- придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години;

1.2. Ефективно управление на имотите - общинска собственост:

- изготвяне на финансово - икономически анализ за разходите по поддръжка на имотите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- учредяване на право на строеж срещу части от новопостроени сгради с предназначение за обществено обслужване;
- преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на имоти, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем или разпореждане.

1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд

- изследване потенциала на всеки терен;
- преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

2. Мерки за осъществяване на Приоритет II. *"Подобряване състоянието на общинската собственост".*

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

- попълване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;

- изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване;

2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд.

- обследване на сградите и съставяне на технически паспорти;

- обследване на обектите общинска собственост и описание на неотложните СМР и количествено стойностна сметка за всеки обект;

- поддържане и актуализиране на публичния регистър на общинската собственост и изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост (местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация);

2.3. Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища за настаняване на нуждаещи се граждани.

- поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд;

- подпомагане на граждани с установени жилищни нужди.

2.4. Развитие и модернизация на техническата инфраструктура - общинска собственост.

- изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;

3. Мерки за осъществяване на Приоритет III. *"Прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост"*.

3.1. Публичност и прозрачност на процедурите по управление и разпореждане с общинска собственост.

3.2. Спазване на нормативните изисквания.

3.3. Разширяване на обхвата на общинската собственост, обект на стратегията за управление, вкл. техническата инфраструктура и имотите, за които не се съставят актове за общинска собственост.

4. Прилагане на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция:

- гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки.

V. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Оценка за изпълнението на Стратегията за управлението на общинската собственост, както и използването на съществуващите ресурси предоставят информация за ефективността на провежданите политики. Те се извършват въз основа на индикатори за измерване на ефекта от прилагането на стратегията, количествено измерими и съпоставими и дават информация за преките и непосредствени резултати, създадени при изпълнението на Стратегията и постигане на цели:

ЦЕЛ 1:

1. Брой приети годишни програми за управление на общинската собственост, приети от Общински съвет Нови пазар;

2. Увеличаване на ръста на приходите от наем, права на строеж и ползване, от арендуване на общински имоти (%).

3. Брой издадени актове за общинска собственост;

4. Брой проведени публично оповестени конкурси и публични търгове;

5. Брой сключени договори за отдаване под наем, аренда, продажба, право на строеж и право на ползване и продажба;

6. Брой разработени проекти за кандидатстване за БФП във връзка с подобряване на състоянието на общинската собственост;

7. Брой реализирани проекти за подобряване на състоянието на общинската собственост - дължина на реконструирана улична и пътна мрежа (км); ремонтирани обекти (бр.); приложени мерки за енергийна ефективност в общински сгради (% намалени емисии);

8. Брой извършени проверки по изпълнение на задълженията по договори за наем и аренда.

ЦЕЛ 2:

1. Брой обявени публични търгове и публични оповестени конкурси на сайта на общината;

2. Изработени проекти за изграждане на нова довеждаща инфраструктура (брой);

3. Изградена нова довеждаща инфраструктура (км пътища, водопровод и канализация - л.м.;)

ЦЕЛ 3:

1. Изработени проекти за изменение на ПУП-ПРЗ и КК.

ЦЕЛ 4:

1. Предоставени под наем обработваеми земи, мери и пасища (дка);

2. Брой сключени договори за наеми и аренда.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

„Близо до хората с поглед към бъдещето", това е мотото на което е подчинена настоящата стратегия.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, ще допринесе за превръщане на Община Нови пазар в община с привлекателна жизнена среда и добро качество на живота, съхранила културно-историческото и природното си наследство и осигурила условия за устойчив растеж, конкурентоспособна икономика, земеделие, туризъм и услуги.

По своята същност стратегията е отворен документ и може да търпи изменение в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината.

Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинската собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия обхваща периода от 2023-2027 год.

Тя се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Настоящата стратегия е приета с Решение № ……../ 2024 год. на Общински съвет Нови пазар