

ОБЩИНА ШУМЕН

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

**ЗА
ПЕРИОДА 2008 - 2011Г.**

Настоящата стратегия е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС и определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината. Стратегията обхваща периода 2008 - 2011г. и регламентира:

- Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане;
- Нужди на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Конституцията на Република България от 1991 г. за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските заместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

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

Общинска собственост са:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;

3. имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;

4. имотите и вещите, дарени или завещани на общината;

5. имотите и вещите, придобити от общината с доброволен труд и/или с парични средства на населението;

6. имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;

7. 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.

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;

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.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;

- общински жилища, ателиета и гаражи;

- общински земеделски земи;

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.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане.

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.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

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.

Имотите и вещите - общинска собственост, се предоставят безвъзмездно за управление на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка. Имотите и вещите - общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка, могат да се предоставят безвъзмездно за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка или на техни териториални структури. Имотите и вещите - общинска собственост, които не са предоставени за управление на други лица, се управляват от кмета на общината.

Свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица, както и части от имоти - публична общинска собственост, с изключение на обектите, подлежащи на концесиониране, след решение на общинския съвет, при условие че наемането им не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Общината се разпорежда с имоти и вещи - частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или 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.

II. Анализ на състоянието на общинската 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. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

Съставените към настоящия момент Актове за общинска собственост са 2885 броя. От тях 2624 броя са актовете, съставени за недвижими имоти частна общинска собственост. Актовете съставени за недвижими имоти публична общинска собственост са 261 броя, в това число 75 броя училищни сгради и детски градини, 38 броя - за читалища и други културни институти, 12 броя - за

недвижими имоти публична общинска собственост в сферата на здравеопазването, 134 броя - за язовири, горски площи, обществени сгради, паркинги и др.

Актовете за общинска собственост съставени за населените места в общината са както следва: гр. Шумен – 1656 броя, с. Белокопитово – 16 броя, с. Благово – 2 броя, с. В. Друмево – 31 броя, с. Велино – 9 броя, с. Ветрище – 73 броя, с. Вехтово – 18 броя, с. Градище – 10 броя, с. Дибич – 31 броя, кв. Дивдядово – 66 броя, с. Друмево – 13 броя, с. Ивански – 41 броя, с. И. Р. Блъсково – 9 броя, с. Кладенец – 4 броя, с. Коньовец – 53 броя, с. Костена река – 5 броя, с. Лозево – 41 броя, с. Мадара – 335 броя, кв. Макак – 59 броя, с. Мараш – 18 броя, кв. Мътница – 75 броя, с. Новосел – 7 броя, с. Овчарово – 11 броя, с. П. Волон – 22 броя, с. Р. Димитриево – 54 броя, с. Салманово – 43 броя, с. Средня – 23 броя, с. Струйно – 58 броя, с. Царев брод – 52 броя, с. Черенча – 47 броя.

Периодично са нанасяни в програмата за АОС, в досиетата към АОС, в разписните листи за имотите и в главния регистър договорите за продажба на общински имоти, за учредено право на строеж, пристрояване и надстройка, за учредено право на ползване, за концесиониране както и заповедите за отписване на общински имоти, които са престанали да са общинска собственост.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към настоящия момент преобладаващият брой имоти, представляващи незастроени терени, са с площ до 1000 кв.м. Терените с площ над 3 дка се реализират бързо поради големия инвестиционен интерес. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др. До промените в ЗОС от 16.06.2008г. процедурата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти беше извънредно тромава. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

Имотите, находящи се в града, са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи подробни устройствени планове – план за регулация и план за застрояване. Върху имоти без подробни устройствени планове не може да се учредява право на строеж.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Слаби страни и заплахи

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;

- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината;
- недостатъчен административен и организационно–технически ресурс.

Силни страни и възможности

- оптимизиране на процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Имотите публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение в голямата си част са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности. Поддържането и ремонтите на имотите и вещите, публична общинска собственост, се извършва в рамките на предвидените бюджетни и привлечени средства.

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 и предостави възможности за развитие на бизнеса, но значително намали общинската собственост.

Нежилищни имоти – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, са отдадени под наем чрез търг или конкурс по реда на Наредбата за провеждане на търгове и конкурси за управление на общинско имущество.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

Причина за липсата на интерес за голямата част от обектите е лошото им състояние. Някой от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Целесъобразността на продажбите се преценява конкретно за всеки имот. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. В перспектива може да възникне необходимост от учебни заведения, която, при извършено разпореждане със сега съществуващите имоти, да не може да бъде удовлетворена.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Слаби страни и заплахи

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддържане и опазване на собствеността;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- част от имотите – общинска собственост са в многоетажни сгради в режим на етажна собственост;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- недостиг на сгради за общественно-обслужващи и административни дейности.

Силни страни и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично-частно партньорство при застрояване срещу ново строителство;
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2007г. жилищният фонд на Община Шумен се състои от 627 апартамента, 31 къщи и 36 стаи в общежитие.

Ведомственият фонд включва 75 броя апартаменти, резервния фонд – 37 броя, а оборотните жилища са 3 броя.

Управлението на жилищните имоти е възложено на „Общински жилища и имоти” ЕООД, което организира поддръжката и ремонта на жилищата и събирането на наеми.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Жилищата – собственост на Община Шумен, са построени преди повече от 30 – 40 години, при преобладаваща конструкция – едропанелно строителство, което значително оскъпява тяхната текуща поддръжка.

Предвид общия 50-годишен амортизационен срок на този вид сгради се налага обновяване на жилищния сграден фонд чрез постепенната подмяна с новопостроени жилища. Във връзка с това са определени терени за учредяване на право на строеж за изграждане на жилищни сгради срещу определен процент от изградените готови обекти и за строителство на нови общински жилищни сгради.

Голяма част от общинските жилища са разположени в сгради, съсобствени между общината и физически лица. Тази съсобственост създава трудности при тяхното управление и поддръжка.

Къщите – общинска собственост в голямата си част са разположени в междублокови пространства, запазени след извършени отчуждавания и нямат траен градоустройствен статут.

Нужно е да продължи събарянето на амортизирани и без траен градоустройствен статут къщи, разчистването на терените и оформянето им като зелени площи или предоставяне на право на строеж срещу новопостроени обекти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Слаби страни и заплахи

- значителна част от общинския жилищен фонд е остарял;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;
- продължаващи наемни правоотношения и с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване;
- риск от грешни решения за разпореждане.

Силни страни и възможности

- увеличаване на общинската собственост чрез строителство на нови общински жилищни сгради или учредяване право на строеж срещу определен процент от изградените готови обекти ;
- продажба на амортизирани жилища;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социалноприемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ, ГОРИ И ЯЗОВИРИ

За 2007г. наличният общински поземлен фонд във всички 28 землища на територията на Община Шумен е 26 191 дка, а земите по чл. 19 и § 26 от ЗСПЗЗ /т. нар. остатъчен поземлен фонд/ са 34 865 дка.

Управлението на земите от общинския и остатъчен поземлен фонд се осъществява по реда на НРПУРОИ. С решение на Общински съвет-Шумен се определя колко декара общинска земеделска земя, в кои землища и местности с предимство се отдават под наем на безимотни и малоимотни граждани с постоянно местоживееене в съответното населено място. Когато след задоволяване нуждите на правоимащите безимотни и малоимотни граждани останат свободни земеделски земи, същите се отдават под наем или аренда чрез търг или конкурс по реда на Наредбата за провеждане на търгове и конкурси за управление на общинско имущество. Към 31.12.2007г. /за стопанската 2007 / 2008 г./ площта на отдадените под наем земеделски земи чрез търг е 1999 дка, а под аренда чрез конкурс - 159 дка, т.е. общата площ на земите, отдадени чрез търг, оземляване, аренда, под наем на безимотни и малоимотни граждани е 4065 дка за стопанската 2007 / 2008г.

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. Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (включително и предстоящите му промени), дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

Община Шумен притежава 7 780 дка гори, от които 2 170 дка в района на Илчов баир, 350 дка в землището на с. Ивански и 5 260 дка в землището на с. Черенча.

В община Шумен са актувани като публична общинска собственост 13 язовира. Към настоящия момент 9 язовира са отдадени под наем. Неотдадени под наем са Язовир „Лозево” поради неизяснена съсобственост, Язовир „Дибич” поради неизяснена процедура за предоставяне на дружеството за напояване Язовир „Соара” заради замърсяване от отпадните води на кв. Дивдядово и Язовир „Салманово”, който е потенциално опасен и източен. Актуален проблем са наводненията при интензивни валежи на земеделски земи и съоръжения на инфраструктурата, което налага необходимостта от почистване на коритата и осигуряване на проходимост на водните течения, ремонт на водостоците по пътищата, наблюдение на състоянието на дигите. В договорите за наем следва ясно да се формулира задължение за перманентно наблюдение на състоянието на стените.

Слаби страни и заплахи

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ) ;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения;
- липса на лесоустройствени проекти;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;

Силни страни и възможности

- с влизането в Европейския съюз и стартирането на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- актуване на нови имоти;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи ;
- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;
- възможност за увеличаване на приходите;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

5. ИНФРАСТРУКТУРА

Развитието на основната инфраструктура в общината е от изключително значение за осигуряване на условия за повишаване на

инвестиционната привлекателност, устойчив икономически растеж, заетост и балансирано развитие на общината и подобряване условията на живот на хората.

Общинската пътна мрежа е добре изградена, като осигурява добри възможности за достъп до всички населени места в рамките на общината. Хроничният недостиг на инвестиции за поддръжка и модернизация на транспортната инфраструктура е причина за влошаване на качествените ѝ параметри. Рисковата експлоатационна годност, амортизираните настилки и маркировки създават проблеми пред бизнес организациите в общината при набавянето на ресурси и достигането на пазарите и правят транспорта ненадежден.

Наличната водоснабдителна инфраструктура позволява да се извършват доставките на вода до всички потребители. Вътрешната мрежа е изградена главно от етернитови и стоманени тръби, като има известно количество чугунени, много малко поцинковани тръби и полиетиленови тръби. Съществуващата водопреносна система е остаряла и се подменя и модернизира със средства, осигурени от Световната банка. Остарелите съоръжения, ниското технологично равнище и липсата на мащабни инвестиции за рехабилитация и модернизация на системите и съоръженията през последните години водят до значително разхищаване на водните ресурси при преноса им до крайните потребители, което затруднява доброто водоснабдяване в някои селища от общината. Голяма част от водопроводната мрежа е амортизирана. Водоизточниците са плитко подпочвени каптажи и дренажи, които се влияят от атмосферните условия и при драстични засушавания дебитът им намалява.

Изграден е и главният довеждащ колектор до пречиствателната станция. Необходимо е да бъдат осигурени средства за канализационни връзки към колекторите и градски колектори към довеждащия колектор с цел да бъдат обхванати по-голяма част от отпадъчните води. По предложение на община Шумен се изготвя проект за изграждане на колектор II – пречерпване на каналните води от кв. Дивдядово в главен колектор I към Пречиствателна станция – Шумен. Канализационните колектори в града се нуждаят от значителни реконструкции, за да се осигури довеждането на всички водни количества до ПСОВ.

За селищата с население над 2000 хил. жители, каквито са с. Ивански и с. Царев брод, е необходимо изграждане на селищна канализационна мрежа и ПСОВ.

Населените места се захранват от електроразпределителната мрежа средно напрежение, като наличната инфраструктура осигурява безпроблемни доставки на електрическа енергия до всички потребители, но се нуждае от сериозни инвестиции за рехабилитация и модернизация. Като сериозен проблем се очертава недостатъчната мощност в трансформаторните постове от мрежата средно напрежение.

Топлоснабдителната инфраструктура в града е морално и физически амортизирана, в резултат на което се увеличават загубите при преноса и разпределението на топлоенергия, при което се неутрализират предимствата от комбинираното производство на електро- и топлоенергия. Незадоволителното състояние на топлоенергийната инфраструктура се дължи на недостатъчните средства, с които Топлофикация - Шумен разполага за целите на рехабилитацията

и модернизацията на производствената инфраструктура, топлопреносната мрежа и абонатните станции.

Община Шумен попада в газоразпределителния регион “Добруджа”, определен за издаване на лицензии за изграждане на газоснабдителни мрежи с ниско налягане в общините от Шуменска, Добричка и Варненска области.

Възможността за по-ранно стартиране на газификацията в общината е била пропусната, въпреки че и индустриалните и битовите потребители са единни в оценките си за ползите от нея и въпреки желанието на част от бизнес организациите да се включат в изграждането на газоразпределителната система. На настоящия етап общинското ръководство може да съдейства на бизнеса за ускоряване на процеса на промишлена газификация.

Общината разполага със сравнително добре развита телекомуникационна инфраструктура, достигаща до почти всички населени места. Всички селища от общината имат автоматична телефонна връзка с общинския център, като само едно селище не е обезпечено със станция за автоматични телефонни съобщения. Обобщено, телекомуникационната система на общината има потенциал да служи като отправна точка за по-широкото навлизане на информационните и комуникационни технологии в ежедневието на населението, бизнеса и администрацията.

Силни страни и възможности

- Висок процент на първокласни пътища;
- Добре развита републиканска пътна мрежа;
- Сравнителна близост и добри транспортни комуникации до изявените центрове Варна и Русе;
- Добре развита енергийна инфраструктура с възможности за поемане на допълнителни товари от мрежата за високо напрежение;
- Реализирано битово и промишлено газоснабдяване с възможност за разширяване;
- Всички населени места са водоснабдени;
- Изградена градска пречиствателна станция за отпадъчни води (ГПСОВ) в гр. Шумен;
- Завършен първи етап на разширението на депото за ТБО в гр. Шумен, определено за регионално;
- Въвеждане на система за разделно събиране на битови отпадъци;
- Добре развита система за мониторинг на околната среда;
- Подобряване на инфраструктурата;
- Засилване на международните връзки;
- Близост до речни и морски пристанище на Черно море и р. Дунав, подходящи за съсредоточаване на експортно ориентирани и транспортоемки производства;
- Използване на Структурните фондове и Кохезионния фонд за развитие на регионалната инфраструктура;
- Инвестиции в регионална и местната инфраструктура, осигуряващи достъп до европейските инфраструктурни мрежи;

Слаби страни и заплахи

- Липса на инвестиции за поддръжка и модернизация на транспортната инфраструктура;
- Амортизирана вътрешна водопроводна мрежа (особено в града) – големи загуби на вода;
- Водоизточниците са плитко подпочвени каптажи и дренажи и при драстични засушавания дебитът и намалява;
- Липса на канализационни мрежи в някои квартали на града и амортизирани участъци от съществуващата канализационна мрежа;
- Липса на канализационни връзки към главния колектор;
- Липса на канализация в селата от общината;
- Забавяне процеса на битовата газификация;
- Недостатъчни мощности в трансформаторните постове;
- Ниска енергийна ефективност в енергопотреблението;
- Ограничено предлагане на модерни съобщителни услуги главно в общинския център;
- Влошаване на икономическата конюнктура и недостатъчно чужди инвестиции;
- Влошаване на съотношението между работещо и зависимо население;
- Недостиг на средства за поддържане на транспортните и съобщителните връзки;

III. 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;
- Отговорно отношение към проблемите на града и диалог с гражданите;
- Стриктно спазване на законовите и подзаконови нормативни актове;
- Максимална ефективност и целесъобразност и гарантиране на обществения интерес;
- Избор на най-подходящи разпоредителни процедури и способности, 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:

- Постигане на висока социална и икономическа ефективност;
- Пълно и всеобхватно задоволяване на потребностите на общността;

- Създаване на благоприятни условия за развитие на бизнеса;
- Постигане на нов стандарт на градската среда;
- Развитие и модернизация на инженерно-техническата и транспортната инфраструктура на града;
- Благоустрояване на общината;
- Интеграция на лица и групи в неравностойно социално положение;
- Подобряване на училищната среда;
- Усъвършенстване на базата за спорт и младежките дейности;
- Постигане на хармония между развитието на общината и околната среда.

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

3.1. 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;

3.2. 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;

3.3. 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;
- остарели жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им.

4. 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.

- Жилищни имоти, придобити чрез отстъпване на право на строеж върху общински имоти на частен инвеститор след провеждане на публично оповестени конкурси, срещу задължение изграждане на такива жилища за общината.

- Строителство на общински жилищни сгради.

5. Мерки и дейности

Управлението на общинската собственост следва визията, целите и приоритетите, заложи в Общинския план за развитие за периода 2007 – 2013г.

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

5.1. Оптимизиране на управлението на незастроените терени

- да се ускори процесът на идентификация на общинските 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;

- да се увеличи кадровият и административен потенциал, включително чрез привличане при необходимост на консултанти и фирми.

5.2. 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;

- учредяване на право на строеж срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение;

- 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;

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

- изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост – местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация.

- изготвяне на публичен регистър на сградите – паметници на културата.

- обследване на всички общински сгради, предназначени за масово ползване, по отношение на енергийната ефективност;

- саниране и модернизиране на сградите – общинска собственост;

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

- осигуряване на достъпна среда на училища и обществени сгради.
- изграждане на многофункционална спортна зала в град Шумен.
- ремонт на съществуващите детски и спортни площадки; изграждане на открити детски и спортни площадки;

- изграждане на физкултурни салони на общински училища, в които няма такива.

- изграждане на пазар за дребни животни в град Шумен.
- проектиране и изграждане на модулна сграда за социални дейности.
- реконструкция, модернизация, саниране на Младежки дом град Шумен.
- рехабилитация на Градската градина, в това число входни зони, детски площадки, преасфалтиране на алеи, изграждане на обществени тоалетни, подмяна на пейки.

- възстановяване на съществуващите и изграждане на нови обществени тоалетни

- разработване на цялостна концепция за развитието на комплекса от възрожденски къщи и развитието му като средище за култура и туризъм.

5.3. Управление на жилищните имоти и обновяване на общинския жилищен фонд

- строителство на нови жилища от Община Шумен;
- учредяване на право на строеж срещу срещу нови жилища;
- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;

- при необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища;
- да продължи събарянето на амортизирани къщи и разчистването на терените;

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

- Изготвяне и поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд – местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация;

5.4. Оптимизиране на управлението на земеделските земи, гори и язовири

- да се възложи изготвянето на лесоустройствени проекти за общинските гори;

- да се сключат договори за управление на горите;
- да се реализират продажби с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;

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

- да се повиши административния капацитет за управление на горския фонд.

5.5. Развитие и модернизация на инфраструктурата

- Подобряване на качествено състояние на пътната мрежа

- Ремонт и реконструкция на второкласната и третокласна пътна мрежа

- Подобряване достъпа до места с изявен туристически интерес
- Ремонт и текущо поддържане на общинската пътна мрежа
- Основен ремонт на пътната настилка
- Подобряване на състояние на водопреносната и канализационна мрежа
- Предпроектни проучвания, работно проектиране и изграждане на ПСПВ на

яз. Тича

- Изграждане на магистрален водопровод от язовир "Тича"
- Реконструкция на водоснабдителна мрежа, град Шумен
- Допълнително водоснабдяване на село Салманово
- Водоснабдяване група Белокопитово
- Реконструкция на градска канализационна мрежа
- Изграждане на канализационни инсталации
- Отвеждане на каналните води с довеждащ колектор от кв. Дивдядово до

ГПСОВ

- Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура
- Изграждане на газопреносна мрежа и газификация на промишления и битовия сектор в град Шумен и селата
 - Поддържане на добри технически и експлоатационни параметри на електропреносната мрежа Високо напрежение
 - Изграждане на нови трансформаторни постове и присъединяването им към мрежата средно напрежение
 - Газификация на всички общински сгради
 - Доразвиване на комуникационната инфраструктура
 - Цифровизация на фиксираната телекомуникационна мрежа
 - Подобряване на телекомуникационното обслужване в малките населени места и разширение на селищната телефонна мрежа