

Проект за „Стратегия за управление на общинската собственост”

ОБЩИНА ТВЪРДИЦА



С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО

НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА

МАНДАТ

2015 – 2019 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

1. общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;
2. устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;
3. образованието;
4. здравеопазването;
5. културата;
6. благоустрояването и комуналните дейности;
7. социалните услуги;
8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
9. поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;
10. развитието на спорта, отдиха и туризма.

От друга страна общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

През 1996 г. бе приет Закона за общинската собственост, който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, 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.

От своя страна общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

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.

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. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост чрез:

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

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

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.

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

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

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2016 – 2019 година.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

Стратегията включва:

1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;

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

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

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

1. Идентифициране на обема собственост;

2. Анализ на състоянието към момента, включително:

- ✓ рискове и слаби страни при управлението;
- ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.

3. Политики и конкретни задачи.

III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ И ЦЕЛИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. ПРИНЦИПИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона.

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.

Приоритетност на общественя интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите приоритетно следят за защита на обществения интерес. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Публичност

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

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 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ

Пълно идентифициране на обема общинска собственост

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996 г., процесът на установяване, идентифициране и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на общината земи в общински поземлен фонд и гори и земи в общински горски фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

Анализ на състоянието на общинската собственост към момента

Анализът на състоянието на общинската собственост е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани със придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество.

Анализът на състоянието включва установяването на:

- ✓ рискове и слаби страни при управлението;
- ✓ плюсове и възможности за развитие на потенциала.

Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включваща сграден фонд и обслужващи вещи.

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, което е основна предпоставка за изпълнение на основната им цел - предоставяне на ефективни обществени услуги.

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

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината.

Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых, туризъм и повишаване на сигурността.

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

IV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Твърдица към 31.12.2015 г. има съставени 1102 акта за общинска собственост.

Структурирана по вид и предназначение на имотите, общинската собственост е посочена в следната таблица:

№ по ред	Вид на имота	Брой
1.	Незастроени и застроени поземлени имоти	195
2.	Детски градини и ясли	9
3.	Училища	9
4.	Здравни заведения	5
5.	Музеи	-
6.	Читалища	10
7.	Спортни имоти	8
8.	Сгради на кметства	7
9.	Административни сгради	3
10.	Гробища	12
11.	Жилищни имоти	55
12.	Водни обекти	8
13.	Други	781
Общо:		1102

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.

През изминалите 19 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на специалисти „ Управление на собствеността”. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

НЕЗАСТРОЕНИ И ЗАСТРОЕНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

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.

По отношение на *незастроените имоти* работата по проучване, деактуване и актуване е била несистемна. 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.

Незастроените имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост, и които представляват интерес, са предимно парцели, върху които е отстъпвано право на строеж и това право не е реализирано. Необходимо е те да бъдат изследвани и издирвани, като за тях се предприемат законовите действия по актуване и отписване от актовете книги на държавните имоти.

Сградният фонд на Община Твърдица включва:

- ✓ сгради за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- ✓ обществено обслужващи сгради – здравни служби, училища, детски градини, читалища ;
- ✓ всички обществено значими сгради на територията на общината;
- ✓ помещения в сгради;
- ✓ апартаменти и социален комплекс, представляващи жилищния фонд на общината;
- ✓ други.

В общински помещения и сгради са настанени:

- ✓ териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане и др.;
- ✓ политически партии;

Към настоящия момент Община Твърдица има сключени общо 324 действащи договора по отношение на имоти – общинска собственост както следва:

№ по ред	Вид договор	Брой договори
1.	Отдаване под наем на терени	34
2.	Отдаване под наем на земеделска земя	215
3.	Отдаване под наем на помещения, от които: - на политически партии - 4 - на лекари - 12 - общински жилища - 34 - други - 25	75
Общо:		324

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- ✓ лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- ✓ наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;

Плюсове и възможности

- ✓ оптимизиране процеса на управление;
- ✓ увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- ✓ максимално развитие потенциала на всеки имот;
- ✓ прекратяване на съсобствеността в поземлени имоти чрез продажбата на частта на общината;
- ✓ осигуряване на средства от европейските структурни фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи свързани с постигането на посочените цели:

- ✓ 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 градоустройствен план;
- ✓ да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- ✓ да се реализират крупни проекти върху общински терени, чрез възможностите предоставени на общината от Закона за общинската собственост;
- ✓ да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- ✓ да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондове за подобряване състоянието на 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 разпореждане.

СГРАДЕН ФОНД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ И УЧИЛИЩА

Общината разполага с 11 административни сгради за нуждите на общинските администрации в съответните населени места. Част от администрациите са в комбинирани сгради, в които имат собственост още потребителни кооперации, „Български пощи” – ЕАД .

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;

Плюсове и възможности

- ✓ осигуряване на средства от европейските структурни фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- ✓ оптимизиране процеса на управление.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- ✓ да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондове за подобряване състоянието на сградите;
- ✓ да се предприемат мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища.
- ✓ да се предприемат мерки за придобиване на собственост, с оглед избягване на риска от прекомерно намаляване на общинската собственост.

ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2015 г. жилищния фонд на Община Твърдица се състои от 37 броя апартаменти от които:

- за настаняване на граждани с установени жилищни нужди – 35 апартамента;
- резервен фонд – 2 апартамента.

В жилищата от общинския жилищен фонд са настанени общо 35 семейства.

Общото техническо състояние на жилищния фонд не е добро, с изключение на няколко обекта. Повечето жилища са построени преди повече от 30-35 г. и в резултат на експлоатацията им, същите постепенно се амортизират. Семействата и лицата, настанени в тях под наем, в по-голямата си част са с ниски и непостоянни доходи и нямат възможност да влагат средства в поддръжката на жилищата.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ ограниченият брой на общинските жилища и невъзможността на общината да задоволи потребностите на нуждаещите се от жилища граждани;
- ✓ амортизирането на общинските жилища и необходимостта от инвестиции в тях за обновяването им;

Плюсове и възможности

- ✓ продажба на амортизирани жилища;

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ при необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища;
- ✓

ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на Община Твърдица са възстановени 13042 дка земеделски земи. От тях до 31.12.2015 г. са продадени 481 дка. Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината придоби земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците в размер на 22585 дка. С едно от последните изменения на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи /обн. в ДВ бр. 62/10.08.2010 г./ се отменят ограниченията, касаещи управлението и стопанисването на земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ. С настоящата законова уредба се дава възможност на общините да отдават горепосочените земи под наем за срок до 10 години, след провеждане на търг или конкурс, както и да извършват разпоредителни сделки с тях. Земеделската земя от общинския поземлен фонд е посочена по населени места в следната таблица:

ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ /дка/
гр. Твърдица	7085
гр. Шивачево	6787
с. Сборище	3988
с. Оризари	5868
с. Червенаково	3128
с. Близнец	1037
с. Сърцево	124
с. Боров дол	1844
с. Жълт бряг	1760
с. Бяла паланка	3526
Всичко:	35147

От общия общински поземлен фонд в размер на 35147 дка преобладават пасища мера и пасища с храсти, които възлизат на 21900 дка. Те се предоставят на земеделски стопани и/или на техни сдружения за ползване при отглеждане на животни. Към 31.12.2015 г. са отдадени под наем 13930 дка пасища и ливади, и 1450 дка ниви и трайни насаждения.

Земеделската земя от Общинския поземлен фонд се отдава под наем и аренда по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общинския съвет – Твърдица и конкретни решения в тази връзка на Общинския съвет – Твърдица.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ неприключил процес на идентификация и актуване на имотите от общинския поземлен фонд;
- ✓ голям брой маломерни имоти , разпокъсана собственост;
- ✓ недостатъчен потенциал за контрол;
- ✓ недостатъчни приходи от наеми;

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;
- ✓ актуване на нови имоти;
- ✓ оптимизиране процеса на управление;
- ✓ възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- ✓ да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността на земите от общинския поземлен фонд;
- ✓ да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал.

ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

На Община Твърдица е признато право на собственост върху 89046 дка гори.

През 2011 г. експертния съвет при Изпълнителна агенция по горите прие Лесоустройствения проект на Община Твърдица. С него се лесоустрояват гори и земи

от общинския горски фонд с общата площ 89046 дка гори – общинска собственост. Предвиденото ползване за десет годишния период на лесоустрояването е в размер на 215629 м³ стояща маса, или по 21562 м³ за всяка една година, което може да се реализира чрез:

- чрез продажба на стояща дървесина на корен;
- чрез добив и продажба на добита дървесина.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- ✓ недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;
- ✓ риск от грешни решения за разпореждане;

Плюсове и възможности

- ✓ възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- ✓ увеличаване на горския фонд, чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- ✓ осигуряване на средства чрез различни финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигането на целите на настоящата стратегия

- ✓ да се завърши идентификацията и актуването на собствеността;
- ✓ да се актуализира размерът на тарифните такси, заплащани за добита дървесина по такси на корен;
- ✓ да се усвоява предвиденото ползване по лесоустройствения проект от общинския горски фонд;
- ✓ да се използват възможностите на различни финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

V. ПРИОРИТЕТИ

- 1. Усъвършенстване и поддържане в добър вид на информационната система по регистриране и управление на общинската собственост.**
- 2. Последователно и неотклонно прилагане в практиката по управлението и разпореждането с общинската собственост на пълна прозрачност при обявяването и провеждането на процедурите по отдаване под наем, на концесия и аренда, при замяна и продажба.**

3. Обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

4. Ежегодно разработване и приемане на годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2016-2019 г. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Стратегията е приета с решение №..... на заседание на Общинския съвет гр.Твърдица.