

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

В ОБЩИНА КАЛОЯНОВО, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

2011-2015 г.

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост на Община Калояново е изработена в изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за периода 2011-2015 г. и ще **продължава линията, която следва вече 12 години: строителство на общинска инфраструктура с конкретни обекти; приоритетно внимание към териториите на образованието, на културата и на спорта.** Основна грижа в общинските ангажменти е подпомагането на инвеститорите от местния бизнес. Стратегията за управлението на общинската собственост е разработена след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост, постигната ефективност от управлението и разпореждането ѝ.

Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имоти общинска собственост за срока на мандата на Общински съвет - Калояново.

Основни цели и приоритети са:

❖ Законосъобразност

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

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

❖ Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решения за придобиване на общинската собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия, принципи, цели и приоритети

❖ Приоритетност на обществения интерес

❖ Състезателност

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда и начин определени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

❖ Откритост

❖ Плановост □

❖ Отчетност

С разработване и приемане на *Стратегията за управление на общинската собственост*, ръководството на Община Калояново си поставя следните основни цели:

- Да се анализира състоянието на общинската собственост, да се установи наличността на имотите общинска собственост, възможността за нейното развитие - управление, разпореждане, придобиване на нови имоти свързани с развитието на Общината □
- Да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазване на общинската собственост; □
- Да се очертаят последващи действия за успешно реализиране на Стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишна програма за управление на общинската собственост.

Управлението и разпореждането с общинската собственост в Община Калояново, по смисъла на настоящата Стратегия, се разглежда като организирано и динамично функционираща система, която обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, както и форми на участие на населението в местното самоуправление. Всичките тези компоненти са под пряко или непряко подчинение на местната власт, която функционира в името на общия интерес и осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване на качеството на живота в общините.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Калояново се разработва като осъзната необходимост от страна на Общинския съвет и общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта от усъвършенстване на плановата дейност на общински съвет и общинската администрация, като основа за разработване на годишна програма за управление и разпореждане с имоти, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предходни планови периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработване на бюджета на общината, както и при кандидатстване с проекти за участие в структурни фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

За целите на настоящата Стратегия под „управление на общинската собственост“ ще се разбира интегриран процес **успешно адаптирал се в новите икономически условия**, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които Община Калояново оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността, през целия жизнен цикъл на имота – придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане, за да бъдат постигнати постигнатите цели.

Насочено е вниманието и към осъществяване на специална общинска политика по обновяване на нашата комуникационна, екологична, образователна и социална инфраструктура. Предвижда се строителство на Пречиствателна станция за отпадни води на с. Житница, строителство на Пречиствателна станция за отпадни води на с.Ръжево

Конаре, Доизграждане на главни колектори и канализационна мрежа за отпадни води от смесен тип на с. Калояново, строителство на Пречиствателна станция за отпадни води на селата Калояново и Дуванлий и ремонт и рехабилитация на водоснабдителна мрежа в с. Калояново, Канализация за отпадни води и подмяна на водопроводна мрежа на с. Дълго поле, Реконструкция на четвъртокласен път с. Калояново-с. Житница – с. Ст. Железаре – съвместно с община Хисаря, създаване на културен център в с. Житница и др. Важна роля в осъществяването на тази специална общинска политика има Общинския съвет.

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 и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. Други закони в различна степен свързани с придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост са:

- Конституцията на Република България
- Закон за собствеността
- Закон за държавната собственост;
- Закон за общинската собственост;
- Закон за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти
- Закон за възстановяване на собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС
- Закон за кадастъра и имотния регистър
- Закон за устройство на територията
- Закон за концесиите
- Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост
- Правилник за вписванията
- Наредба № 2 за воденето и съхраняването на имотния регистър

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;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;

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 и гори;

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, 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.

Важен момент при формирането на активна действена политика за управление на собствеността на Община Калояново е изборът на приоритетни цели:

- съхраняването на общинската собственост и утвърждаването ѝ, като важен елемент при укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадровата самостоятелност на общината;
- повишаване качеството на публичните услуги и засилване прозрачността в дейността на местната власт и общинската администрация при реализацията на политиката за УРОС и при осъществяване на дейности по придобиването ѝ;
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост;
- Увеличаване приходите в общинския бюджет;

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

Принципите се приемат като базови и са най-съществената част в настоящата разработка.

Основните принципи, които следва Община Калояново при придобиване, управление и разпореждане с имотите общинска собственост са:

1. Ефективно управление и разпореждане с общинска собственост

1.1 Разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за разпореждане с общинска собственост – продажби, делби, вещни права;

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

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

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

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

2.2 Създаване и поддържане в актуално състояние на публичен регистър на общинската собственост

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

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

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

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

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

II. Анализ на състоянието на общинската собственост.

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 г. 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.

Периодично са нанасяни в досиетата към АОС, в разписните листи за имотите и в главния регистър, договорите за продажба на общински имоти, за учредено право на строеж, 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. На територията на Община Калояново 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.

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.

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 реда за придобиване, управление и разпореждане с 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. Някои 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.

Нежилищните имоти-частна общинска собственост, които не се използват за нуждите на органите на общината или на юридически лица на общинска бюджетна издръжка се отдават под наем.

Отдаването под наем е начин на дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет. Същевременно се предоставя възможност на физически и юридически лица да развиват търговска дейност, да извършват услуги и за задоволяване на административни нужди, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид, за сметка на наемателите.

В това отношение резерви има в отдаването под наем на свободни обекти по селата, за магазини, сладкарници, офиси, лекарски и стоматологични кабинети. За тях кметовете и кметските наместници е необходимо да проучват интереса на хората по селата и да предложат начини за използването им. В случай, че няма проявен интерес към тези обекти и възстановяването им в по-добро техническо състояние не е целесъобразно, трябва да се търсят начини за продажбата им, в съответствие със ЗОС и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска имуществено в Община Калояново.

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

Части от имоти публична общинска собственост, могат да се отдават под наем, след решение на Общински съвет – Калояново и проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, в случай че не пречат на основното предназначение на имота.

Това дава възможност да се получават приходи от неизползваеми части от публичната общинска собственост.

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;
- 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

- 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. ЗАСТРОЕНИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

На територията на Община Калояново има голям процент изградени жилища с признато безвъзмездно право на строеж и учредено възмездно право на строеж за построяване на жилищни сгради от нуждаещи се граждани. Тъй като много от жилищата са

строени преди доста години и лицата не са проявили интерес към закупуване на прилежащия терен по ЗОС и НРПУРОИ, Община Калояново притежава и води в счетоводните си регистри една гола собственост, от която не постъпват никакви приходи в общинския бюджет. Причините за липса на интерес са пазарните цени, по които се предлага изкупуването на земята от гражданите.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Силни страни и възможности:

При решение на Общински Съвет за приемане на оптимални цени за продажба на този вид имоти в Общината ще постъпят свежи средства и ще се освободи от имоти, които не ползува.

4. ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

Със Закона за собствеността и ползването на земеделски земи, на общината се възстанови право на собственост върху земеделските земи във всички землища на територията ѝ. Земята е възстановена разпокъсано, в голям брой маломерни имоти. Процентът обработваеми земи спрямо общо възстановената земя е малък, като дълго време същата не е обработвана и използвана по предназначение. В зависимост от начина на трайно ползване, управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд е чрез отдаване под наем.

Съгласно разпоредбата на чл.19 от ЗСПЗЗ общината получи право на собственост върху земеделски земи, останали след възстановяване на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници, земите стават общинска собственост и за същите е започната процедура по съставяне на актове за общинска собственост.

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

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост, се открояват следните аспекти:

Слабост е, че земеделската земя е възстановена в рамките на парцели, за които съществува невъзможност от комасация с оглед повишаване на производителността им. Това обуславя и понижения интерес за ползването им под наем;

Но използвайки законодателните възможности, общината следва:

- да отдава под наем земи от общинския поземлен фонд за срок от една стопанска година или чрез договор за аренда за по-дълъг период, с което ефективно ще управлява собствеността си и ще формира собствени приходи;

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

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост, се формират и приемат ежегодно с разработването на Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинската собственост и бюджета на Община Калояново. За постигане на максимална

ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Калояново, следва да се запази механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства. Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Калояново следва да се търсят чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативни програми.

Тази Стратегия е основа за разработването на Годишната програма за управление и разпореждане с общинската собственост за периода 2011 -2015 г. По своята същност тя е отворена система. След приемането ѝ, тя би следвало да остане **непроменена** по отношение на приоритетите и специфичните цели и **отворена** и гъвкава, по отношение на мерките и проектите.