

ОБЩИНА ЗАВЕТ



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА МАНДАТ

2023 – 2027 г.

(Приета с Решение № 33 по Протокол № 4/29.01.2024 г. на Общинския съвет – гр. Завет)

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. опазване 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.

Общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост и правомощията на Кмета на общината, се определят с Наредба на общинския съвет, при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

Основен принцип 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 подгрупи:

1. имоти и вещи, определени със закон;
2. имоти, 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 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.

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

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.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

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

1. Обхват

Стратегията определя политиката за управление на общинската собственост за мандат 2023-2027 г. на Общински съвет - Завет и извежда като основни приоритети - плановост, предвидимост, прозрачност, отчетност, ефективност и ефикасност при използване на общинската собственост, като стратегически ресурс на общината.

Основен подход при разработване на настоящата Стратегия е обвързването на стратегическите цели на управлението на Община Завет с целите, принципите и приоритетите на управлението на общинската собственост.

За целите на настоящата Стратегия под "управление на общинската собственост" следва да се разбира интегриран процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които Общината 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 целите, които Общински съвет и общинска администрация са си поставили в стратегическите документи на управлението.

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.

2. Структура на стратегията

Стратегията включва:

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

2. основни 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, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Процесът по управление на собствеността се състои от три под-процеса:

- Планиране на дейността по управление на собствеността, включващ създаването на стратегии и планове за управление на общинската собственост;
- Изпълнение на планираните мерки и дейност по управление на собствеността;
- Отчитане на резултатите от управлението на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

Планирането на дейността по управление на общинската собственост в община Завет е ключов елемент за достигане на целите, заложи в различни стратегически документи, обвързващи общината с провеждането на публични политики, ориентирани към постигане на определен резултат.

Решенията за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост следва да бъдат обвързани със стратегическите планове за нови и подобрени услуги, вземани въз основа на анализ и актуални данни за вида и състоянието на общинската собственост.

Връзката между целите на управлението на Общината и управлението на общинската собственост трябва да е осигурена чрез устойчив процес на планиране и анализ на ефектите от решенията, свързани с управлението на собствеността.

Ефективното планиране при управлението на собствеността е функция от навременното извършване на прецизен анализ на нуждите на местната общност от предоставяне на услуги. Значението на взаимовръзката „нужда от услуги - нужда от собственост“ ясно се проявява в трудностите, които изпитва общината при осигуряване на необходимата собственост, за посрещане на непрекъснато нарастващите нужди от разширяване на обхвата, оптимизирането на вида и повишаването на качеството на публичните услуги.

Само устойчивият процес на планиране на инвестиции в сградния фонд на Общината може да създаде гаранции, че собствеността се поддържа по подходящ начин и отговаря на определени стандарти - достъпна среда; енергийна ефективност; осигуряване на необходимата според нормативната уредба площ (единица на кв.м.) при предоставяне на обществени услуги (социални, здравни, образователни, спортни и др.); добро комуникационно разположение на имотите (административни сгради, социални заведения, образователни институции, културни центрове и др.), чрез които се осигурява доставката на публични услуги.

За постигане на заложените цели в стратегиите и програмите на Общината е необходимо дейностите, свързани с управление на собствеността да бъдат неразделен елемент от самия процес на планиране и изпълнение на различните публични политики.

Установяването на нуждите от услуги и извършването на оценка на качеството и обхвата на предоставяните услуги е основно предизвикателство пред планирането на дейността по управление на собствеността в Общината.

Нуждите следва да се оценяват чрез:

- провеждане на изследвания сред потребителите на услуги за степента на удовлетвореност;
- проучвания и анализи на демографското състояние;
- оценка на състоянието на техническата и социална инфраструктура на Общината, осигуряваща предоставянето на услуги при определен стандарт.

В сферата на образованието, социалните услуги, спорта, младежки дейности и др. Община Завет е предприела действия, насочени към оценка на нуждите от услуги и на тази база са създадени стратегии за развитие в тези области.

1. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

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

- ***Законосъобразност***

Общинският съвет и Кметът на общината, действат в рамките 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 общински имоти, органите на Община Завет приоритетно следят за защита на общественя 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.

- **Състезателност при разпореждането.**

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, при условия и по ред определени в Наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

- **Публичност**

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

- **Плановост**

Управлението на общинските имоти се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, приемани от Общински съвет - Завет, по предложение на Кмета на общината.

- **Отчетност**

Органите на Община Завет периодично предоставят информация на местната общност за състоянието на общинската собственост и резултатите от нейното управление чрез предвидените от закона доклади и чрез съставянето и поддържането на публични регистри.

2. Основни цели

1. 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 и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на общината земи в общинския поземлен фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

2. Анализ на състоянието към момента, включително:

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

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, включително саниране на сграден фонд, подмяна и оптимизация на автопарка на общината, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

3. Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включително 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.

4. 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, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

5. 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 от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

6. Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура на територията на общината.

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

Осигуряване и постигане 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

Изпълнението на политиката за управление на общинската собственост е свързана с избора и прилагането на позволените от правната рамка способности за: придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Ключово условие за ефективното изпълнение на политиката за управление на общинската собственост е: имотите да бъдат класифицирани по функции и оценени като потенциал според следните признаци:

- **Според предназначението им:**

- имоти, които се използват за административни нужди (сградите на общинската администрация и други, предвидени за административни нужди):
- имоти, използвани за предоставяне на публични услуги (образователни, социални, културни, спортни и др.) и за изпълнение на различни проекти на общината с важно социално значение:
- имоти, които не се използват за административни нужди и за предоставяне на публични услуги, които могат да се отдават под наем, за ползване, за концесиониране или с тях да се извършват разпоредителни сделки. - т.н. "свободни имоти" (частна общинска собственост по Закона за общинската собственост).

- **Според финансовите резултати от управлението:**

- имоти - източници на приходи¹
- имоти - източници на разходи²

1. Класифицираните като свободни имоти трябва да генерират нетни приходи.

2. Имотите, използвани за административни нужди и предоставяне на услуги по правило не генерират преки приходи.

- **Според нуждите на общината от имоти:**
 - "достатъчни" (отговарят на нуждите на общината като площ, състояние, конструкция и др., за да изпълняват своите функции);
 - "недостатъчни" (не отговарят на нуждите на общината като площ, състояние, конструкция и др., за да изпълняват своите функции);
- **Според потенциалните възможности за управлението на имотите:**
 - "общински имоти за разпореждане";
 - "общински имоти, които общината трябва да запази за своите нужди";
 - "общински имоти, които общината трябва да подобри" (ремонтира, реконструира, санира);
 - "имоти, които общината трябва да придобие от трети лица" (когато наличните общински имоти не отговарят на нуждите на общината).

Класификацията по функционален признак прави възможно формулирането на целите на управлението на трите групи имоти:

- При имотите за административни нужди на Общината целта на управлението на общинската собственост е оптимизиране на оперативните разходи, повишаване на ефективността на разходите за поддръжка на имотите и капиталовите разходи:
- При имотите, използвани за предоставяне на услуги и изпълняване на проекти с важно социално значение, целта на Община Завет при управлението на общинската собственост е постигане на заложените в стратегическите документи на общината нива на обхват, вид и качество на предоставените услуги, оптимизиране на оперативните разходи и повишаване на ефективността на разходите за поддръжка и капиталовите инвестиции в имотите.
- При имотите, които могат да се отдават под наем, за ползване, за концесиониране или с тях да се извършват разпоредителни сделки - т.н. "свободни имоти", целта на Община Завет е максимизиране на финансовите резултати - увеличаване на генерираните от имотите приходи в бюджета, чрез използване на пазарни подходи за постигане на висока доходност при управлението им.

Нивото на реализиране на тези цели ежегодно се представя в Доклад на кмета на общината за резултатите от управлението на общинската собственост по видове и категории обекти, изготвян във връзка с чл. 66а от Закона за общинската собственост.

Общинският съвет, в изпълнение на Закона за общинската собственост и настоящата Стратегия, е задължен ежегодно да приема по предложение на Кмета на Общината Годишна програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, която съдържа описание на имотите, които общината ще предложи за отдаване под наем, за продажба, за внасяне като непарична вноска в капитала на търговски дружества, за учредяване на ограничени вещни права или за учредяване на концесия; описание на имотите, които общината ще предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица, с подробно описание на нуждите и вида на имотите, които общината желае да получи в замяна; описание на имотите, които Общината планира да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване.

Разработването на годишната програма изисква изготвянето на финансово-икономически анализи, обосноваващи целесъобразността при избора на един или друг подход

(продажба, замяна, отдаване под наем, учредяване право на ползване, концесиониране и др.). В годишната програма не се включват за разпореждане имоти:

- които са необходими на Общината за предоставяне на публични услуги и за изпълнение на проекти с важна социална значимост:
- в които Общината вече е извършила значителни капиталови инвестиции (основни ремонти, реконструкции и др.).

Годишните програми за управление и разпореждане с имотите, общинска собственост, се приемат от Общинския съвет с приемането на бюджета. Програмите могат да се актуализират през текущата година, при актуализиране на бюджета.

Разглеждането на общинската собственост като инструмент за предоставяне на публични услуги, постигане на целите на градоустройственото планиране и повишаване на приходите за общинския бюджет, изисква прилагането на интегриран подход при управление на собствеността.

Създаването на стратегическо портфолио от общински имоти е точния подход. Прилагането на подхода изисква групиране и окрупняване на общински имоти, градоустройственото им урегулиране от общината, съоръжаването на окрупнените имоти с необходимата техническа инфраструктура, което ще превърне Общината във важен фактор на пазара на недвижими имоти.

Подходът може да послужи като инструмент за насърчаване на местното икономическо развитие, за решаването на важни градоустройствени задачи, за значително повишаване на стойността на общинската собственост и на приходите от управлението и разпореждането с нея.

Подобен подход при управление на собствеността изисква интегриране на усилията на различни направления, дирекции и отдели в Община Завет, свързани с финансовото управление, градското планиране, планирането на капиталовите инвестиции, проекти на общината, опазването на околната среда и администрирането на общинската собственост.

Концесионирането като метод за управление на общинската собственост предлага следните възможности:

- Прехвърляне на дейности от обществен интерес в обществения и частния сектор, като чрез концесията се прехвърлят на концесионера правомощия за изпълняване на определена публична власт при ред и условия, определени от концедента (условия на регулиране на цената на услугите, качеството на услугите или работите, контрол върху размера на инвестициите, съкращаване на срока на извършване на определени инвестиции и др.);
- Концесионерът поема изграждането/управлението на обекта на концесията, изцяло за своя сметка и на свой риск. Освен това в повечето случаи стои и възможността всички разходи, които надхвърлят договорените компенсации, аварийни и други разходи, породени от рискови фактори да остават за сметка на концесионера.
- Концесионерът извършва определени услуги/дейности със собствени средства и на свой риск, за което концедентът му плаща компенсации, разпределени по съответен ред назад във времето;
- Осигурява се ефективно управление на обекта/услугата, извършване на ремонтно - възстановителни дейности, привеждане на обектите в технически безопасно експлоатационно състояние, като общината упражнява контрол върху състоянието и ползването на имотите;
- Разкриват се възможности за реализиране на инвестиционни намерения на частния бизнес, създават се нови работни места и се развива публично-частното партньорство.
- Когато съществува ясна визия за очаквания резултат от концесията може да се извърши реална преценка дали да се възложи обществена поръчка или концесия.

Характерът и спецификата от отделните видове собственост предполагат конкретни политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

Пасища – публична общинска собственост на територията на община Завет, разпределени по земища, съгласно Таблица № 1

Таблица № 1

№	Населено място	Площ в дка
1.	гр.Завет	958,642
2.	с. Брестовене	2335,196
3.	с. Острово	368,650
4.	с. Веселец	711,362
5.	с. Прелез	1461,969
6.	с. Сушево	1491,154
7.	с. Иван Шишманово	660,163
Общо:		7987,136

Ниви – частна общинска собственост на територията на община Завет, разпределени по населени места, съгласно Таблица № 2

Таблица № 2

№	Населено място	Площ в дка
1.	гр.Завет	559,626
2.	с. Брестовене	222,402
3.	с. Острово	54,739
4.	с. Веселец	84,294
5.	с. Прелез	193,097
6.	с. Сушево	266,444
7.	с. Иван Шишманово	128,552
Общо:		1509,154

Лозя – частна общинска собственост на територията на община Завет, разпределени по населени места, съгласно Таблица № 3

Таблица № 3

№	Населено място	Площ в дка
1.	гр.Завет	56,039
2.	с. Брестовене	73,376
3.	с. Острово	-
4.	с. Веселец	20,500
5.	с. Прелез	40,353
6.	с. Сушево	14,411
7.	с. Иван Шишманово	1,172
Общо:		205,851

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

На територията на Община Завет незастроените терени са отредени предимно за жилищно строителство и обществено обслужване.

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.

Имотите, които са на територията на общината са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост. 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 планове за регулация. Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж. Нецелесъобразно е и извършването на замени с такива имоти, тъй като само с действащ ПУП се установява потенциалът на имота.

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;
- недостатъчен кадрови и организационно – технически ресурс;
- 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.

Плюсове и възможности

- оптимизиране 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.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи свързани с постигането на горепосочените 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 (ОГП);
- да продължи практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП)
- да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

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 еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

В три общински имота са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция за социално подпомагане, Полицейски участък - Завет и Участък “Пожарна безопасност и защита на населението” град Завет, които по закон не заплащат наеми.

Някой от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка 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 дейности.

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд;
- 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.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006г. 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;
- осъществяване на замени на терени срещу части от новопостроените сгради с общественно-обслужващо предназначение;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро - фондовете 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 ползване;

3. СГРАДЕН ФОНД НА ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ И УЧИЛИЩА.

Община Завет разполага със следния сграден фонд за нуждите на общинска администрация, на детски градини и училища:

- Административни сгради - 7 броя
- Детски градини и ясли - 6 броя
- Училища - 8 броя

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- недостиг на сгради за общественно-обслужващи и административни дейности;
- проблематично управление, поддръжка и охрана на сградите на закритите учебни заведения.

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд;
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата 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.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- осъществяване на предоставяне на терени 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;
- да се предприемат мерки за енергийно саниране на сградния фонд за административни нужди, детски градини и училища.

4. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

На територията на общината се наблюдава застои на новопостроени сгради. Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите

- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семействата;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или чрез замяна.

5. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища - мери
- пътища
- други площи (гробища, сметища, залесени територии и др.)

Земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ останали след възстановяването на правата на собствениците се стопанисват и управляват от общината. Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др. Единствената възможност за тяхното управление е отдаването им под наем за срок от една година.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Общината не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие и гори, съответства на действителното фактическо състояние.

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:

- оглед
- установяване на действителния начин на трайно ползване
- изготвяне на скица
- данъчна оценка.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно - технически ресурс.

След възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Завет поетапно е предприемала необходимите действия за трасиране на земеделските имоти по населени места. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание. От изминалата година данните от общинските землища се поддържат от АГКК – София, съгласно чл.59, ал.1 от ЗОС при влизане в сила на кадастрална карта за имотите – общинска собственост, се съставят нови актове за общинска собственост. Предвид разпоредбите на закона е необходимо да се пресъставят актовете за общинска собственост на имоти извън регулация, което от своя страна създава допълнителна административна работа за служителите в дирекция ОСОПИХД.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на актуване на общинските имоти - земеделски земи;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- недостатъчни приходи от наеми;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (земи по чл.19 от ЗСПЗЗ) ;

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;
- 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.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;

V. МЕРКИ ЗА ОПТИМИЗИРАНЕ НА ПРОЦЕСА ПО ПЛАНИРАНЕ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА СОБСТВЕНОСТТА

- Прилагане на интегриран подход за връзка между управлението на собствеността (разбирано като процес на планиране, изпълнение и докладване на резултати, свързани с използването на общинската собственост) и разработването и изпълнението на общинските политики.

- Извършване на оценка на ефективността на използване на собствеността на Общината, като се анализират финансовите резултати - приходи и разходи от управлението на собствеността;
- Изготвяне на предварителна оценка за ефекта (социален и икономически) от прилагането на различните подходи - продажба, замяна, отдаване под наем, учредяване право на строеж, концесиониране и др., въз основа на която Общинският съвет избира най-ефективния и ефикасен способ при вземане на решения за управлението и разпореждането с общинските имоти;
- Актуализиране на базата данни за общинската собственост;
- Разработване на годишни планове за управление и разпореждане с общински имоти на база анализи и идентифицираните нужди, свързани с общинската собственост.
- Части от тази система вече са изградени - Община Завет поддържа публични регистри, които предоставят информация за видовете и категориите обекти, техния размер, за разположението на имотите, за функциите им и др.
- Интегриране на регистрите в единна информационна система, която да се доразвие с функции за поддържане и предоставяне на данни за физическото състояние на собствеността и нейното използване:
- Разработване на мерки за обследване на общинските сгради за енергийна ефективност, с цел установяване нивото на потребление на енергия и определяне на специфичните възможности за намаляване на бюджетните разходи за енергийно потребление.
- Набелязване на дейности и мерки за повишаване енергийната ефективност в общинските сгради чрез децентрализирани системи за производство и потребление на енергия от възобновяеми енергийни източници, инсталации за комбинирано производство на електрическа и топлинна енергия, инсталации за централно или локално отопление и охлаждане, и термопомпи.

VI. ОСИГУРЯВАНЕ НА ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите на управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на Годишната програма за управление на общинската собственост и бюджета на община Завет. За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управление на собствеността на община Завет следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативни програми.

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящата стратегия се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост за срока на мандат 2023-2027 на Общински съвет - Завет. 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.

Настоящата стратегия е приета с Решение № 33 по Протокол № 4/29.01.2024 г. на Общинския съвет гр. Завет и публикувана на 31.01.2024 г.

Вярно с оригинала при Общинския съвет – гр. Завет
 ЕРСИН ИСМАИЛ
 Председател на Общинския съвет на гр. Завет