



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

ПРОЕКТ

СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С
ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ЦЕНОВО
ЗА ПЕРИОДА 2015-2019Г.**

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обяви за юридически лица и им предостави правото да притежават своя собственост, да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.

Приетите в последствие промени в Закона за собствеността и Закона за местното самоуправление и местната администрация очертаха кръг от имоти, които следваше по силата на тези текстове да преминат в собственост на общините.

Законът за общинската собственост е в сила от 01.06.1996 г. регламентира режима на имотите – общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях. На същата дата влезе в сила и Закона за държавната собственост. Едновременното приемане на двата напълно симетрични закона имаше амбициозната задача окончателно да раздели двете равнопоставени според българската конституция собствениности – държавна и общинска. За съжаление поради отсъствието на ясни и безспорни критерии за разграничаване на двата вида собственост, прилагането им се натъкна на неочаквани трудности. Наложиха се в практиката, общинската собственост да се доказва, съответно да се признава като такава чрез дългите и тромави процедури на така нареченото деактуване, които все още не са приключили и забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Ценово за периода 2015-2019 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС на базата на анализ на състоянието по управлението и разпореждането с общинска собственост.

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта от усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, отчитане на настъпилите промени и отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Ефективното и планирано управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Предварително начертаните цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, и ще се намалят възможностите и съмненията за субективизъм и корупция.

II. Основни цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с имущество – собственост на Община Ценово се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост и Наредба №2 за общинската собственост на Община Ценово, както и на останалите закони и подзакони и вътрешни нормативни актове.

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с главната стратегическа цел и приоритетите на общинския план за развитие на община Ценово за периода 2014-2020 г.

1. Основни цели:

Настоящата стратегия си поставя следните цели:

1.1. Да се анализира състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното придобиване, управление и разпореждане, както и да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши в това отношение.

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

1.3. Опазване и подобряване на околната среда.

1.4. Пълно идентифициране на общинската собственост.

1.5. Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от отдадената под наем общинска собственост.

1.6. Очертаване на последващи действия за успешно реализиране на стратегията в бъдеще чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост.

2.1. Законосъобразност.

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост се извършват за целите на общината, на основанията и по реда, предвидени в закона.

2.2. Приоритетност на обществения интерес.

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

2.3. Целесъобразност.

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност и при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи, цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

2.4. Публичност.

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

2.5. Състезателност при разпореждането.

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определен в Наредба № 2 за общинската собственост на Община Ценово по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

3. Приоритети

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

3.1. Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.

3.2. Максимална идентификация и актуване на обектите – общинска собственост.

3.3. Привличане на средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти – общинска собственост.

3.4. Разработване и приемане от Общинския съвет на годишна програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

III. Анализ на състоянието на общинската собственост в Община Ценово. Силни и слаби страни. Политики и задачи.

1. Правна основа на общинската собственост

Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове имоти и вещи и това са основно тези, които поради общонационално стратегическо и икономическо значение, подлежат на специализиран режим на управление.

Такива специални закони са:

- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
 - Закон за приватизация и следприватизационен контрол;
 - Закон за пътищата;
 - Закон за водите;
 - Закон за горите;
 - Закон за подземните богатства;
 - Закон за енергетиката;
 - Закон за народните читалища;
 - Закон за културното наследство;
 - Закон за физическото възпитание и спорта;
- и др.

2. Характеристика на отделните видове имоти

2.1. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

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

2.1.2. имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация.

2.1.3. имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Структура на имотите – общинска собственост.

Съгласно главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Ценово има съставени 2683 акта за общинска собственост (АОС), от които 649 акта за публична общинска собственост и 2034 акта за частна общинска собственост, от тях са отписани общо 186 броя АОС

Структурирана по вид и предназначение на имотите общинската собственост е посочена в Таблица №1

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	120
2.	Детски градини и ясли	4
3.	Училища	4
4.	Здравни заведения	9
5.	Читалища	7
6.	Спортни имоти	7
7.	Сгради на кметства	9
8.	Жилищни имоти /ОПС/	345
9.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд, пасища	1095
10.	Гори и земи от общинския горски фонд	196

1.1.Незастроени терени

В Община Ценово има съставени 120 акта за общинска собственост за незастроени със сгради терени. Незастроените терени са предимно за жилищно застрояване. За улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост съгласно чл. 56, ал. 2 от ЗОС.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписвани от актовете книги за държавна собственост и са съставяни актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, здравни служби, читалища, жилища и др. Продължава работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. 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. За събиране на необходимите документи и оформяне на преписка за актуване са нужни много време, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

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

Приходи в общинския бюджет постъпват и от отдаване на терени под наем за монтиране на временни обекти, както и от такси за ползване на

общински площи – тротоари, площи, улични платна, места, върху които са организират пазари и панаири.

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

- извършване на анализ на общинските имоти и определяне на възможността за обособяване на самостоятелни парцели или промяна на предназначението на съществуващите чрез изработване на подробни устройствени планове с цел разпореждане;

- при урегулираните поземлени имоти, в които може да се построи само един обект да се пристъпва към продажба на имота;

- при урегулирани поземлени имоти, където могат да се обособят повече от един обект /комплексно жилищно строителство, за административни нужди, за обществено обслужване/ , следва да се учредява право на строеж, поради невъзможността от обособяване на отделни УПИ.

- там където цената на правото на строеж за разгънатата застроена площ е по-голяма от пазарната цена на земята, следва да се учредява право на строеж.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- неприключил и бавен процес по идентификация и актуване на общински имоти;

- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;

- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост;

- липсата на съвременни кадастрални планове и карти в някои от селата на общината, което забавя идентифицирането и актуването на общинските имоти.

Силни страни и възможности:

- оптимизиране на процеса на управление;

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

- максимално развитие потенциала на всеки имот;

- инвестиционен интерес към терени в общината и възможност за реализиране на приходи от продажби;

- част от имотите-публична общинска собственост по силата на закона не се актуват, но са с голямо значение за нормалното функциониране на общината.

3.2. Застроени нежилищни имоти.

Съгласно регистрите публична общинска собственост застроените нежилищни имоти – публична общинска собственост са 31 бр.

Една част от тях обслужват пряко дейността на местното самоуправление и местната администрация и се управляват пряко от кмета на общината и кметовете на кметства. Друга част са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, здравни, спортни и др. мероприятия и в голямата си част са предоставени за управление на организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности. Останалата част са застроените нежилищните имоти - частна общинска собственост.

Отдадените под наем общински имоти са отразени в табл. № 2

Таблица № 2

№ по ред	Обекти	Брой договори
1.	Помещения за търговия, производство, офиси и др.	6
2.	Лекари- здравни кабинети	15
3.	Помещения на полит.партии	2

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. Такива са сградите на нефункциониращите училища в селата: Пиперково, Белцов, Джулюница и Кривина.

При проявен интерес от страна на купувачи е целесъобразно да се открива процедура за продажбата им, като задължително трябва да се спази чл. 45; ал. 2 от Закона за народната просвета.

Рискове и слаби страни:

- лошо състояние на сградите и недостиг на средства за поддръжка на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- ограничения наложени от прилагането на чл. 45; ал. 2 от Закона за народната просвета.

Силни страни и възможности:

- оптимизиране процеса на управление;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови институции за подобряване състоянието на имотите;
- възможност за допълнителни приходи от на продажбата на обектите;

3.3 Земеделски земи, гори и водни обекти.

Основният източник на приходи за Община Ценово са отдадените аренда земеделски земи в това число обработваеми земи и пасища и мери. Отдадените под аренда и наем обработваеми земеделски земи, като отделни имоти възлизат на 398 броя. Отдадените под наем за почистване стопанисване пасища и мери, като отделни имоти възлизат на 449 броя.

Горският фонд на общината включва 196 имота. Във връзка с управлението на общинския горски фонд Община Ценово разполага и ползва нов лесоустройствен план влязъл в сила през 2014 г.

Анализирайки състоянието на имотите извън регулация се открояват следните

Рискове и слаби страни:

- голям брой маломерни имоти и разпокъсана собственост;

Силни страни и възможности:

- изключване на продажбата на земеделски земи, като източник на приходи за Община Ценово;
- отдаване под наем и аренда на земеделски земи, с цел реализиране на приходи;
- отдаване под аренда на изоставени и пустеещи земеделски земи за създаване на трайни насаждения;
- с влизането на РБ в Европейския съюз и стартирането на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава интересът към общинските земеделски земи и възможността за реализиране на приходи;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и включването им в урбанизирани територии;

IV. Мерки за постигане на набеязаните цели и приоритети:

1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, след предварителен анализ и преценка на потребностите на общината.

2. Висока ефективност и ефикасност от дейността по управление и разпореждане с имоти общинска собственост – намаляване на разходите и увеличаване на приходите.

3. Продължаване процеса по идентификация, доказване и придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

4. Да се актуват всички имоти, за които съществуват данни за собственост на общината, с оглед предотвратяване на порочната практика гражданите да се снабдяват с констативни нотариални актове за собственост за имоти общинска собственост.

5. Продължаване на практиката за отдаване под наем на имотите, ненужни за дейността на общината и към които има проявен интерес.

6. Продажба на неизползваеми нежилищни имоти, към които има проявен инвеститорски интерес, както и на имоти на собствениците на законно построените в тях сгради.

7. Ежегодна актуализация на наемната цена в съответствие с ръста на инфлацията, по данни получени от Националния статистически институт.