ОБЩИНА ЕЛХОВО

С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

НА ОБЩИНА ЕЛХОВО ЗА МАНДАТ 2016-2019 г.

**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.

Това право е прокламирано още в основния закон на страната. Конституцията на Република България от 1991г. отново след дългогодишен период прокламира това право и раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постанови режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

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 Наредбата на общинския съвет при спазване на 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.

**СТРУКТУРА**

Структурата на стратегията следва общоприетият модел за изготвяне на стратегически документ, включващ преглед и анализ на състоянието, определяне на визия, цели и приоритети за тяхното постигане и отразява всички законови изисквания за управлението на общинската собственост, залегнали в Закона за общинска собственост.

**ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА**

* Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща четиригодишен планов период – 2016/2019г.;
* по своята същност, Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си;
* стратегията е основа за приемане от Общински съвет Елхово на четири годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост, по една за всяка финансова година – 2016, 2017, 2018, 2019г..

**ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ НА СТРАТЕГИЯТА**

Предмет на Стратегията са застроените, незастроени имоти – публична и частна общинска собствеността и определянето на цели и приоритети, осигуряващи подобряване на процеса на вземане на решения, публичност на дейността и създаване условия за повишаване на ефективността на управлението на общинската собственост в интерес на гражданите на общината. Ефективното управление на общинската собственост създава възможности за идентифициране на състоянието на различните видове собственост, техния капацитет, подходите за по- добро оползотворяване на собствеността, приоритетните нужди от инвестиции, както и за определянето на собствеността, която е в излишък по отношение на установените нужди. Разработването на настоящата Стратегия е продиктувано от необходимостта за прецизиране дейността на общинския съвет и администрацията на община Елхово по управлението и разпореждането с имотите и вещите – общинска собственост. Ясно очертана и приоритетно изведена е водещата постановка, че повишаването на качеството и ефективността на местното самоуправление е в неразривна връзка с функционирането и етапното развитие на общинската собственост. Общинската собственост като ключов елемент на местното самоуправление по същество се свързва с политиката на общината за целенасочено и устойчиво стратегическо развитие, за формиране на по- добър жизнен стандарт, за поддържане и изграждане на функционална околна среда и качествена инфраструктура. Свободата на избор относно принципи и механизми на управление и разпореждане с общинска собственост и гъвкавостта при тяхното прилагане са застъпени в местното законодателство, под формата на подзаконови нормативни актове на общински съвет Елхово. В този смисъл Законът за общинска собственост, като основен закон регламентиращ управлението и разпореждането с общинска собственост, поставя като изискване, в своите наредби общинските съвети да приемат стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. Стратегията следва да определя политиката за развитие на общинската собственост, отчитайки местните особености и нужди.

 Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост. Тя се стопанисва и управлява в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин. Други закони в различна степен свързани с режима на имотите общинска собственост са :

* Конституция на Република България;
* Закон за собствеността;
* Закон за държавната собственост;
* Закон за местното самоуправление и местната администрация;
* Закон за собствеността и ползване на земеделските земи;
* Закон за горите;
* Закон за пътищата;
* Закон за водите;
* Закон за физическото възпитание и спорта;
* Закон за лечебните заведения;
* Закон за културното наследство;
* Закон за устройство на територията;
* Закон за кадастъра и имотния регистър;
* Търговския закон;
* Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
* Закон за концесиите;
* Закон за задълженията и договорите;
* Закон за общинските бюджети;
* Закон за местните данъци такси;
* Закон за народните читалища;
* Закон за възстановяване на собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, Закона за собствеността и др;
* Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти общинска собственост.
* Общинските нормативни актове, които регулират дейностите по управление на общинската собственост са:
* Наредба №5 от 02.07.2004 г. за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Елхово (НПУРОИ);
* Наредба №4 от 18.05.2000 г. за условията и реда, при които общината упражнява правата си на собственик в общински еднолични търговски дружества и върху общинската част от капитала на търговските дружества в които е съдружник или акционер;
* Наредба за управление на горските територии, собственост на община Елхово
* Наредба №8 за реда и условията за за издаване на разрешение за поставяне на преместваеми съоръжения, елементи на градското обзавеждане и на рекламно-информационни и монументално декоративни елементи на територията на община Елхово ;
* Наредба № 13 за управление на общинските пътища на Община Елхово.

**СТРАТЕГИЯТА ВКЛЮЧВА:**

* + **Основните цели, приоритети и базови принципи за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;**
	+ **Основните характеристики на отделните видове имоти;**
	+ **Визия за развитието и управлението на общинската собственост;**
	+ **Мерки за осъществяване на приоритетите.**

**II. ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.**

 **1. Цели**

Основните цели на Община Елхово при управлението на собствеността в рамките на общото развитие на местното самоуправление могат да се изведат в следното:

* осигуряване на ефективно управление на общинската собственост и повишаване на приходите от нейното използване;
* поддържане и подобряване на обема и състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;
* обвързване на обема, състоянието и възможностите за придобиване на общинска собственост с настоящите и бъдещи нужди на общината за устойчиво развитие и предоставяне на публични услуги;
* съществено намаляване на разходите за поддръжка на общинската собственост;
* формиране на рационална подзаконова рамка (наредби, програми и др.) и на система от действени принципи и механизми за ефективно и равностойно изпълнение на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане със собствеността с оглед на по-нататъшното укрепване на местното самоуправление;
* усъвършенстване на процеса на вземане на решения относно избора на форми, механизми и процедури по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост;
* подобряване качеството на публичните услуги и прозрачност в дейността на местната власт и общинската администрация при реализация на политиката на управление и разпореждане на общинската собственост и при осъществяване на дейностите по придобиване, стопанисване и разпореждане с общинска собственост.

 **2. Приоритети за постигане на целите:**

Приоритетите са установени в съответствие с приоритетите на Общинския план за развитие. Те се базират на визията за местно развитие, на анализа на социално-икономическите фактори, както и на приоритетите на стратегическото развитие на държавата. Насоките, обозначени в приоритетите за развитие на общинската собственост обхващат проблематиката съдържаща се във визията и стратегическите цели.

Целите и приоритетите, заложени в настоящата Стратегия, са изцяло подчинени на принципите, стоящи в основата на Закона за общинската собственост и определящи базата и правилата за работа, поради което в Стратегията те са разгледани детайлно и са съществена част от нея.

**III. БАЗОВИ ПРИНЦИПИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ.**

Настоящата Стратегия обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, контролни и оценъчни инструменти. Всички 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 качеството на живот в общината. Стратегията 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 за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишни периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на бюджета на общината, както и при кандидатстването с проекти за участие в Структурните фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

 **1. Принцип на функционалното съответствие**

 Водещ принцип в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, към който се отнася една цяла поредица от принципи и изисквания е принципът на функционалното съответствие между стратегическото развитие на общината и политиката за управление на общинската собственост. По същество чрез него пряко се обвързва изпълнението на правомощията и задачите на общинската администрация от собствената и сфера на дейност и действията на местната власт по придобиването, стопанисването и разпореждането с общинска собственост. Този принцип се проявява чрез необходимостта всяко решение по управление на общинската собственост, вземано от страна на общински съвет, да се съобразява със стратегическия план на общината и да се вписва в целите на нейното развитие. Както и решенията винаги да бъдат законосъобразни и да се покриват с тези за съставянето, приемането и изпълнението на общинския бюджет. Общината следва да придобива собственост само когато е необходимо за текущото и бъдещо изпълнение на определени цели и задачи. В случай, че собствеността престане да изпълнява своята функция, то следва тя да се продава на нейната стойност.

 **2.Принцип на законосъобразност:** правомощията на общинските органи и процедурите по управлението на общинската собственост се основават на закон и подзаконови нормативни актове, вкл. местни;

 **3.Принцип на целесъобразност:** ориентиране на всички решения на общинските органи към повишаване на ефективността и ефикасността при управлението на общинската собственост, изразяващи се в вземане на решения 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;

 **4.Приоритет на обществения интерес:** 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;

 **5.Принцип на състезателност:** управлението и разпореждането на общинските имоти се осъществява чрез провеждане на публичен търг, по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС ;

1. **Принцип на откритост**: при придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона;

**IV. ОБЩИНСКИ ИМОТЕН ФОНД**

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост, имотите на общините се делят на публична и частна. Имотите – публична общинска собственост се групират в три групи:

* имоти, предназначени да обслужват дейността на органите на местното самоуправление и местната администрация;
* имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет;
* имоти и вещи, определени със закон.

**Публична общинска собственост са:**

* местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
* сградите и постройки с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
* мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно– защитна системи в частта, обслужваща територията на общината;
* водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
* общински гори, пасища и мери.

Частна общинска собственост са всички останали движими и недвижими вещи на Община Елхово, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите с характер на публична общинска собственост.

**Частна общинска собственост са:**

* общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
* общински жилища и гаражи;
* общински земеделски земи и гори.

За общинските имоти в Община Елхово се съставят актове за общинска собственост(АОС) по образци, утвърдени от Министъра на регионалното развитие и благоустройство и министъра на правосъдието. За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инрфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

Въз основа на съставените АОС е създаден регистър на публичната общинска собственост и регистър на частната общинска собственост, както и публичен електронен регистър на общинската собственост.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост - публична и частна, в Община Елхово към 31.12.2015 год. са съставени общо 3 627 акта за общинска собственост, от които 758 броя публична общинска собственост. Отписани 378 броя имоти, в резултат на извършени разпоредителни действия, неправилно актувани или преактуваии в резултат на влезли в сила частични изменения на ПУП ПРЗ.

Структурирана по вид и предназначение на имотите, общинската собственост е посочеа в Таблица № 1.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № но ред | Вид на имота | Брой актове |
| I. | Незастроени поземлени имоти | 919 |
| 2. | Застроени нежилищни имоти | 880 |
| 3. | Детски градини и ОДЗ | 7 |
| 4. | Училища | 5 |
| 5. | Терени, застроени със здравни заведения | 4 |
| 7. | Читалища | 10 |
| 8. | Спортни имоти | 7 |
| 9. | Административни сгради | 27 |
| 10. | Жилища | 116 |
| 11. | Язовири | 110 |
| 12. | Земеделски земи oт общинския поземлен фонд | 1 164 |
| Общо: | 3 249 |

Таблица Ла 1

С влизане в сила на ЗОС/публикуван в ДВ бр. 44 от 1996 година/ стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който не е приключил.

Предмет на настоящия анализ и очертаване на стратегическите цели за развитие са недвижимите жилищни и нежилищни имоти, общинска собственост, които са на пряко управление и разпореждане на общинския съвет и кмета на общината и са предназначени за отдаване под наем и продажба, директно от общината.

 След влизане в сила на Закона за общинска собственост приоритетно са отписани от актовите 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.. Несистемна е била работата по проучване, и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива на физически или юридически лица.

**V. АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

В Устройственият правилник за организацията и дейността на Община Елхово, структурното звено осъществяващо дейности, пряко свързани с управлението на собствеността е отдел “Общинска собственост и стопанско управление и ТСУ”.

Развитието на вътрешно – организационната структура за мениджмънт на собствеността, по отношение на трите основни функции – придобиване, управление и разпореждане, зависи от наличието на подходяща нормативна рамка; кадровото обезпечаване и повишаването на капацитета на човешките ресурси; от създаването на работещи механизми за събирането и обработването на информация за дейностите по управление и разпореждане на общинска собственост, в достъпен и лесен за използване вид и формат.

**1. Придобиване на собственост от Община Елхово*.***

Община Елхово придобива собственост съгласно нормите на чл.34, ал.1, 2 и 3 от Закона за общинската собственост и Наредбата на Общински съвет Елхово, по чл.8, ал.2 от същия закон, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост. Община Елхово придобива сгради, постройки, съоръжения или части от тях, чрез извършване на строителство и основен ремонт и преустройство на съществуващи сгради в съответствие със строителната си програма и в рамките на предвидените капиталови разходи в общинския бюджет. Доставката на машини, съоръжения, транспортни средства, оборудване и други дълготрайни активи, както и движимите вещи необходими за административни и стопански нужди се осигурява от кмета на общината в рамките на предвидените по бюджета средства, по законоустановен ред.

Друг възможен способ за придобиване на собственост на Oбщина Елхово, е принудителното отчуждаване на имоти собственост на физически или юридически лица за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин. По принцип отчуждаването се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти – публична общинска собственост, както и за изграждане на други обекти, определени със закон, след предварително и равностойно парично обезщетение.

Възможност със значителен потенциал по отношение на придобиването на собственост в полза на Община Елхово е нормата на чл.54 от Закона за държавната собственост, която регламентира безвъзмездното прехвърляне на собственост върху имоти – частна държавна собственост. Исканията за безвъзмездно прехвърляне се правят чрез областния управител, който дава мотивирано становище. Прехвърлянето се извършва с решение на Министерския съвет по предложение на министъра на съответното министерство. Областният управител сключва договор за безвъзмездното прехвърляне, който се вписва в службата по вписванията. На територията на Община Елхово е съсредоточена държавна собственост –с отпаднала необходимост за МО, която вследствие на реформи в армията и законодателството е престанала да изпълнява функциите си. Разположението на военните имоти попада в стратегически за развитието на града зони и придобиването им от Oбщина Елхово е напълно закономерно. Анализирайки дейностите по придобиване на собственост от Община Елхово, могат да се изведат следните

 слаби страни:

* недостиг на бюджетни средства за крупна строителна програма на община Елхово;
* рестрикции в общинския бюджет във връзка с финансовата криза;

 и следните добри страни и възможности:

* добра организация по изпълнение на дейностите за придобиване на собственост от Община Елхово;
* нормативна обезпеченост на дейностите за придобиване на собственост от Община Елхово;
* безвъзмездно прехвърляне на собственост върху имоти – частна държавна собственост в полза на община Елхово, съгласно нормата на чл.54 от Закона за държавната собственост;
* балансирана строителна програма;
* участие в европейски инфраструктурни и др. проекти.

**2. Дейности по управление на общинската собственост.**

 Управлението на общинската собственост и усъвършенстването на дейностите по нейното стопанисване е неотменно право на местната власт и се извършва в интерес на гражданите на общината. Община Елхово управлява своята собственост съгласно нормите визирани в Закона за общинска собственост и съответните подзаконови нормативни актове на Общински съвет Елхово

Независимо, че управлението на различните видове общинска собственост е регламентирано в нормативни актове, общото между тях е, че в основата на всички е Закона за общинска собственост. В този смисъл, най- обстойна и детайлна е наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти. Тя следва постановките на ЗОС и в почти пълна степен детайлизира взаимодействието с множество други норми на законодателството, както и конкретните правомощия на кмета на Община Елхово.

 Съгласно Наредба №5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, имотите и вещите – общинска собственост, се управляват съгласно водещия принцип на ЗОС – **“в интерес на населението на общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин”**.

 **2.1. Управление на имоти и вещи – публична общинска собственост**

 По отношение управлението на имотите и вещите – публична общинска собственост, Община Елхово, доказва своята дейност по законосъобразност и целесъобразност. Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на имотите, предназначени за осъществяване функциите на общинската администрация, както и всички други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет.

 Основните функции при управлението на публичната общинска собственост – безвъзмездно предоставяне и отдаването под наем, са регламентирани чрез разписването на съответните процедури при водещото условие за санкция от общинския съвет.

Безвъзмездно за управление на юридическите лица и звена на общинска бюджетна издръжка се предоставят:

* имоти и вещи – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение;
* имоти и вещи – публична общинска собственост, предназначени за здравни, културни, образователни, спортни и социални мероприятия от общинско значение;

Предвидено е и безвъзмездно предоставяне за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка на имоти и вещи – публична общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка.

Имоти или части от имоти – публична общинска собственост, с изключение на имотите, подлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем чрез провеждане на търг или конкурс за срок от 10 години, след решение на общински съвет Елхово и при условие, че наемането не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Производството по вземане на решение на Общински съвет за предоставяне за управление на имоти и вещи започва по искане на заинтересованите лица, към което се прилагат регламентирани в Наредбата документи, обосноваващи искането за предоставяне.

**2.2. Управление на имоти и вещи – частна общинска собственост.**

В Община Елхово, управлението на нежилищни имоти и вещи, частна общинска собственост се организира, ръководи и контролира от кмета на общината.

Основния способ за управление на частната общинска собственост е отдаване под наем чрез публичен търг, съгласно разпоредбите на наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

С Решение на Общински съвет Елхово, нежилищните имоти – частна общинска собственост, могат да се отдават под наем без търг на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, юридически лица, създадени със закон, както и на юридически лица, осъществяващи образователни, здравни, просветни, спортни, религиозни и културни дейности за социално задоволяване на съответните нужди на населението.

Подобна възможност е предвидена и за търговски дружества, еднолични търговски и физически лица, когато се отдават поземлени имоти – частна общинска собственост, необходими като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура, за срока на ремонтно – строителните дейности.

Със заповед на кмета на общината, след решение на Общински съвет, без търг се отдават под наем нежилищни имоти – частна общинска собственост, за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии, както и за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации.

Ползването на общински терени за разполагане на преместваеми съоръжения се осъществява в съответствие с изискванията на чл.56 от ЗУТ и Наредбата за разполагане на преместваеми обекти на територията на Община Елхово.

Незастроените имоти които са на територията на града са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост и с комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване, много малка част от тях имат инвестиционен потенциал. Преобладават незастроените терени на територията на съставните селища.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост могат да се направят следните изводи:

|  |  |
| --- | --- |
| СИЛНИ СТРАНИ | СЛАБИ СТРАНИ |
| - Сравнително бърз процес на идентификация и актуване на общински имоти;- възможност за промени на регулационните и застроителни планове е цел обособяване на терени „за обществено обслужващи дейности" и „за предимно производствени дейности;- възможност за формиране на собствени приходи в общинския бюджет; | - наличие на свободни терени за жилищно строителство на територията на селата, със сравнително добре изградена инфраструктура, към които не се проявява интерес от физически или юридически лица;• използване на външни специалисти (архитект, геолози, оценители и пр.). които забавят процеса на подготовка на имотите за осъществяване на разпореждането; |
| ВЪЗМОЖНОСТИ | ЗАПЛАХИ |
| - 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 приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции, чрез провеждане на търгове за най-доброто инвестиционно решение;- изработване и поддържане на публични регистри за имотите, общинска собственост. | - риск от прекомерно намаляване на общинската собственост;- бавните темпове на подготовка на документи на имотитe продължителните срокове за осъществяване на разпореждане са предпоставка за намаляване на инвестиционни интерес;- не достатъчно добре изградена инфраструктура до и около имотите „за обществено обслужващи дейност" и „за Предимно производствени дейности". |

Застроените нежилищни 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 за дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет. Същевременно се предоставя възможност на физически и юридически лица да развиват търговска дейност, да извършват услуги и други дейности, 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 както в град Елхово, така и по селата. За тях кметовете и кметските наместници е необходимо да проучват интереса на хората по селата и да предложат начини за използването им, тъй като в момента повечето са в лошо състояние, а за поддръжката им са необходими значителни средства. За целта е необходимо да имат пълна информация за техническите характеристики на имотите, наемната цена и др. условия за отдаването им под наем.

В случай, че няма проявен интерес към тези обекти и възстановяването им в по-добро техническо състояние не е целесъобразно (т. е стойността на ремонтните работи ше е повече от бъдещи приходи от наеми), трябва да се търсят начини за продажбата им, в съответствие със ЗОС и Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Елхово.

Интересът към обекти за отдаване под наем, все повече намалява. Запазва се относителен интерес към общински обекти за наемане от страна на сдружения с нестопанска цел и политически партии. За съжаление обаче общинските обекти, които могат да се предоставят за осъществяване на клубна и политическа дейност са ограничени.

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 сьс закон.

Части от имоти публична общинска собственост, неподлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем, след решение на Общински съвет - Елхово и проведен публичен търг, в случай, че не пречат на основното предназначение на имота.

Такива са отдадените под наем за телекомуникационни и пощенски услуги помещения в административни сгради, на територията на кметствата в общината. Това дава възможност да се получават приходи от неизползваеми части от публичната общинска собственост.

От направения по-горе анализ се правят следните изводи:

|  |  |
| --- | --- |
| **СИЛНИ СТРАНИ** | **СЛАБИ СТРАНИ** |
| **- възможност за увеличаваме на сградния фонд чрез ПЧП при застрояванего. учредяване право на строеж, пристрояване или надстрояване срещу получаване на реални обекти в новопостроените сгради.****- оптимизиране процеса на управление;****- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване честта на съсобствениците или замяна;****- осигуряване на средства от -фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.** | **- 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 подходящи помещения за предоставяне на сдружения с нестопанска цел развиващи дейност в обществена полза.** |
| **ВЪЗМОЖНОСТИ** | **ЗАПЛАХИ** |
|  **оптимизиране процеса на управление;****• мерки за текущ и основен ремонт и поддрьжка на сградния фонд;****• предоставянето на имоти под наем за по-дълъг период от време;** | **- намаляване общия брой на общинските имоти е т.ч. и на отдадените под наем;****- намаляване размера на собствените приходи н общинския бюджет;** |

 **2.3. Управление на земи от общинския поземлен фонд.**

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) през 1992 г. на Община Елхово са възстановени земеделски земи с обща площ 61 644.605 дка от които половината са публична общинска собственост с НТП пасища, мери и ливади.

 Публичната общинска собственост включва:

* пасища и мери;
* полски пътища;
* местни, ведомствени пътища;
* други площи.

Анализът на този фонд категорично доказва, че земеделските земи са преобладаваща и значителна част от собствеността на общината и тяхното управление е приоритет в управлението на общинската собственост и осигурява значителен дял от приходите на общината.

Разделът в наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС, касаещ управлението на земите от общинския поземлен фонд, плътно следва постановките на ЗСПЗЗ и най – вече правилника за неговото приложение (ППЗСПЗЗ).

Община Елхово управлява обработваемите площи, представляващи ниви, пасищата, мерите и ливадите, чрез отдаването им под наем и то при наличие на явен интерес от страна на земеделските стопани за тяхното използване съгласно разпоредбите на специалните нормативни актове.

С приемането на Общата селскостопанска политика на Европейския съюз се създаде възможност за земеделските производители да кандидатстват по Схемата за единно плащане на площ и да получат финансово подпомагане за развитието на земеделието и конкурентоспособност: на земеделските стопани, с което се повиши интереса за ползването на земя от общинския поземлен фонд в това число и пасища и мери.

Земеделските земи по чл.19 ал.1 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяване на правата на собствениците са предадени в собственост на Община Елхово с протоколни решения. на Началника на Общинска служба „Земеделие и гори” Елхово. Общата площ на имотите от остатъчния фонд са 16 408.560 дка. С промените в ЗСПЗЗ ограничителният режим върху земите отпадна и те представляват част от Общинския поземлен фонд, като това дава нови възможности за тяхното управление и разпореждане още повече, че до сега се отдаваха под наем за срок от една стопанска година, но вече няма пречки същият да се отдава под наем и дългосрочно, което е очакване за по-голям интерес при отдаването им под наем.

Бъдещата политика на общината следва да е в посока за дългосрочното отдаване под наем и аренда на земеделските земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители и ще доведе до поддържането им в добро екологично и земеделско състояние.

В таблицата по-долу е представена обобщена оценка на силните и слабите страни, възможностите и заплахите за Община Елхово, при управлението на земеделските земи.

|  |  |
| --- | --- |
| СИЛНИ СТРАНИ | СЛАБИ СТРАНИ |
| **- чрез отдаване под наем или аренда на общинските земи се формират собствени приходи;****- използване на обработваемите земи и усвояване на продължително неизползваните общински земи****-Предоставяне на пасищата и мерите на животновъдите съгласно нормативната уредба.** | **- земеделска земя с възстановената на многобройни парцели, разпокъсани, което намалява интереса към нея;****- идентифицирането на всеки имот, е труден бавен и изисква ангажиране на институции извън структурата на общинската администрация.** |
| ВЪЗМОЖНОСТИ | ЗАПЛАХИ |
| **- географското разположение, климатични и почвени условия, дават възможности за развитието на овощарство, производство на зърнени и технически култури и животновъдството, което води до повишаване па интереса за ползваме на общински земи;** | **трудности при прекратяване на договори за наем при неизпълнение на задълженията на арендаторите;****липса на интерес за ползване на общинските земи разположени в отдалечени масиви и с малка****площ.** |

**2.4. Управление на общинския жилищен фонд.**

Управлението на жилищния фонд на Община Елхово е регламентиран с наредбата по чл.45а от ЗОС, с която се определят условията и реда за управление и разпореждане с жилища – общинска собственост, както и конкретните правомощия на кмета на общината, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и другите разпоредби на действащото законодателство.

С решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината се приема списък, с който се определят броя, вида и предназначението на общинския жилищен фонд. Промени в списъка могат да се правят по предложение на кмета на общината, съобразно констатирана от него промяна на конкретните потребности на общината.

 Съгласно чл.42, ал.1 от ЗОС и чл.3, ал.1 от „Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем, управление и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд” на Общински съвет Елхово общинските жилища под наем са предназначени за :

* настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
* продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
* резервни жилища.

Към настоящия момент жилищния фонд на Община Елхово се състои от 107 жилища за настаняване под наем, 2 резервни жилища, 6 ведомствени жилища и 1 за продажба, замяна и обезщетяване или общо 116 на брой. Община Елхово не разполага с достатъчно общински жилища, за да бъдат удовлетворени всички молби на нуждаещите се от настаняване граждани.

В голямата си част, наличният жилищен фонд е и силно амортизиран. Общината не разполага с многоетажни жилищни сгради, изцяло нейна собственост. Всички апартаменти са разположени в сгради, съсобствени между общината и физически лица, което създава трудност при тяхното управление и поддръжка. Къщите, в които са настанени наематели, почти изцяло са строени в началото на миналия век. Недостигът на общински жилища налага изработване и прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване, както и максимален срок за пребиваване в общинските жилища. Нужна е постоянна актуализация и контрол на имотното и семейно положение на подалите молби и на тези, които вече са настанени. При отдаването под наем на общинските жилища трябва да се спазва принципа - настаняват се семейства, а не домакинства. Целесъобразно е определяне на достатъчно дълъг срок за настаняване в общински жилища, в което време да се даде възможност на настанените граждани да придобият жилището чрез покупка.

Заради недостига на общински жилища, немалко общини в България споделят целесъобразността от осъвременяване на критериите за настаняване и определяне на достатъчно дълъг срок (а не пожизнено) за настаняване в общински жилища, в което време да се даде възможност на настанените граждани да придобият собствено жилище чрез покупка, строителство или по друг начин. Анализирайки състоянието на общинските жилищни имоти се извеждат положителните страни и възможности, както и слабите страни и заплахите:

|  |  |
| --- | --- |
| **СИЛНИ СТРАНИ**  | **СЛАБИ СТРАНИ** |
| **- подпомагане на** **граждани с установени жилищни нужди**;**- поддържане на резервен фонд, ведомствени жилиша и жилища за настаняване на лица от рискови групи от населението** | * **значителна част от общинския жилишен фонд е остарял;**

**-осигуряване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;****-значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища****-недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социалните функции на Община Елхово;** |
| **ВЪЗМОЖНОСТИ** | **ЗАПЛАХИ** |
| * **продажба на амортизирани жилища;**
* **възможност за актуализация на наемната цена, на база социално-приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар**
 | * **трудности при прекратяване на наемните правоотношения и освобождаване на общинските жилища;**
* **недобросъвестно отношение на наемателите към общинските жилища;**
* **преотдаването им под наем, или ползването им от лица. които не ги обитават реално.**
 |

Анализирайки състоянието на общинските жилищни имоти се извеждат силните страни и възможности, както слабите страни и заплахите:

**2.5. Разпореждане с имоти общинска собственост**

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети и публичното обявяване на намеренията на Община Елхово, най-вече по разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, дават възможност за корекция на негативното обществено мнение по отношение на прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация.

 Разпореждането с общинска собственост в Община Елхово, се извършва, съгласно нормите на Закона за общинската собственост и Наредбата на Общински съвет Елхово по чл.8, ал.2 от ЗОС, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

Съгласно Наредбата, разпореждането с имоти - частна общинска собственост, се осъществява чрез: продажба, замяна, делба, учредяване и прехвърляне на вещни права, както и безвъзмездното им прехвърляне в собственост или учредяване.

Разпореждането с движими вещи- частна общинска собственост се осъществява чрез:

1. продажба;
2. замяна;
3. предоставяне право на ползване;
4. дарение ( безвъзмездно предоставяне);
5. бракуване.

В останалата си част наредбата подробно указва, както начините за разпореждане и съответните правомощия на общинския съвет и кмета на общината, така и условията и реда за административното производство по различните видове сделки.

Разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, като един от елементите на управлението и разпореждането с общинска собственост е предмет на особено внимание при попълването на общинския бюджет. Изведените в Стратегията базови принципи пряко касаят разпореждането по отношение на плановостта отнесена към общинската собственост като важен, съставен елемент от общата политика на бюджетно планиране.

**3. Стопанска дейност на общината.**

Съгласно Закона за общинската собственост, общината може да осъществява стопанска дейност, да създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност при условия и ред, определени в закон. Общината може да осъществява самостоятелно стопанска дейност чрез общински предприятия. Общинското предприятие е специализирано звено на общината за изпълнение на дейности, финансирани от общинския бюджет. То осъществява дейността си въз основа на правилник, приет от общинския съвет. Общинското предприятие може да осъществява дейности по управление, изграждане, поддържане, ремонт и реконструкция на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и други имоти – общинска собственост, както и предоставяне на свързаните с тях услуги за населението. В Община Елхово функционират 5 общински предприятия.

 Като основна административно - териториална единица, по силата на чл. 14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, Община Елхово е юридическо лице, което има право на самостоятелен бюджет, да придобива собственост и да извършва разпоредителни действия наравно с другите правни субекти, отчитайки спецификата на нейния правен статут и специалните разпоредби, както и да участва в стопанския оборот.

Притежавайки качеството на юридическо лице, по смисъла на чл. 113 и чл.116, ал. 2 от Търговския закон Община Елхово има образувани 9 еднолични дружества с ограничена отговорност - изцяло общинска собственост.

Търговските дружества с общинско участие в капитала могат да отдават под наем имоти или части от тях, внесени от общината като непарична вноска в капитала им, или да учредяват ограничени вещни права чрез публичен търг или публично оповестен конкурс по ред определен от общинския съвет

 Същевременно, по смисъла на чл. 113, и чл. 158, ал. 1 от Търговския закон, към момента Община Елхово притежава дялово участие в 7 търговски дружества.

 В общината се поддържат публични регистри за търговските дружества с общинско участие и за общинските предприятия.

**ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА**

**VII. ВИЗИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО И УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

* Добре стопанисвана общинска собственост
1. **Стратегическа цел:**

Повишаване на инвестиционния потенциал на Община Елхово и защита на обществения интерес, чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост*.*

**2. Приоритети за постигане на стратегическата цел:**

* Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост;
* Подобряване състоянието на общинската собственост;
* Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.

1. **МЕРКИ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРИОРИТЕТИТЕ*:***

**1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ І. “**Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост”

**1.1. Изготвяне на ежегодна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост:**

Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от постъпленията по плана за приходите на Община Елхово;

Анализ на необходимостта от придобиването на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината;

Финансово – икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;

Попълване на кадастралния план и карта и вкарване на имоти в регулация;

Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;

Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

**1.2. Ефективно управление на имотите – общинска собственост:**

* + изготвяне на финансово – икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
	+ учредяване на право на строеж срещу части от новопостроени сгради с предназначение за обществено обслужване;
	+ преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем.

**1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд**

* + изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия устройствен план;
	+ провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
	+ преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
1. **Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ ІІ. “**Подобряване състоянието на общинската собственост”.
	1. **Обезпечаване на необходимите териториално– устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинска собственост.**
* попълване на съществуващите кадастрални планове и карти и разработване на нови, там където е необходимо;
* изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване.

**2.2. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд.**

* обследване на сградите и съставяне на технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
* обследване на обектите общинска собственост и описание на неотложните СМР и количествено стойностна сметка за всеки обект;
* поддържане и актуализиране на публичния регистър на общинската собственост и изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост / местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация/;

**2.3. Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища за настаняване на нуждаещи се граждани.**

* поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд;
* подпомагане на граждани с установени жилищни нужди.

**2.4. Развитие и модернизация на техническата инфраструктура – общинска собственост.**

* Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;
* Подобряване състоянието на водопреносната и канализационната мрежа;
* Обновяване и доразвиване на енергийната инфраструктура;
* Поддържане на добри технически и експлоатационни параметри на електропреносната мрежа;

**3*.* Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ ІII. ”Прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост”.**

**3.1.** Усъвършенстване на ползваната информационна система за регистрите на имотите общинска собственост и поддържане на публичния регистър за разпоредителни сделки с общинска собственост на сайта на общината.

**3.2**. Спазване на нормативните изисквания;

**3.3.** Разширяване на обхвата на общинската собственост, обект на стратегията за управление, вкл. Техническата инфраструктура и имотите, за които не се съставят актове за общинска собственост;

**4. Прилагане на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция:**

• гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки.

**IX. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:**

**1. Организационни*:*** Изготвяне на годишни програми за управление на общинската собственост с обстоен анализ и визия за всеки конкретен актив и намиране на най- ефективния начин за стопанисване. Имуществото(собствеността) трябва така да се стопанисва и влага, че от него да се постига определен съизмерим доход. Същите следва да бъдат анализирани и в зависимост от съотношението разходи- ползи, при която активите се делят на такива, които трябва да бъдат продадени, запазени или подобрени. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди от съответните активи.

**2. Финансови:**Съществен ресурс в това отношение са възможностите за ефективно използване на средствата по Оперативните програми на националната стратегическа рамка и преди всичко подготовката на конкретни инфраструктурни проекти по Оперативна програма „Регионално развитие”

**3. Технически:** Интегриране на регистрите в единна информационна система, която да доразвие функции за поддържане и предоставяне на по изчерпателни данни за общинското имущество

**X. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието й е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиването, управление и разпореждане с общинско имущество, включително саниране на сградния фонд, ликвидиране или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

 Оптимизацията на действията при 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.

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните 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 основните цели за развитие на общината като цяло – подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура, създаване на условия за култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

 В заключение от изложеното в Стратегията можем да обобщим, че имотният фонд на Община Елхово е ограничен. От друга страна, бюджетният императив, свързан с перманентното ограничаване на разходите, спъва усъвършенстването на самия процес по управлението и разпореждането с общинска собственост и постигането на по- висока ефективност. В този смисъл компромиси могат да се търсят при съчетаването на **„ЕФЕКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И РАЗУМНО РАЗПОРЕЖДАНЕ”,** което би могло да се изведе като мото на настоящата стратегия.

Настоящата стратегия се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост за срока на мандат 2015-2019 година на Общински съвет Елхово. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. 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 №* **26/4/1/ от 28.01.2016**  *година на Общински съвет Елхово.*