

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА НА МАНДАТ 2019 – 2023 г.

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Елхово за периода 2019-2023 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8 ал.8 от ЗОС. С нея за срока на мандата се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението ѝ, придобиването на общинска собственост, разпореждането с част от нея, както и стопанската дейност на общината. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане. Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация. Същата е основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане с недвижимите имоти, отчитане на настъпили промени и нови приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост. Ефективното и планирано управление е предпоставка за успешното реализиране политиката на общината във всички сфери. Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество цели да внесе прозрачност, последователност и ред, да намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения могат да предизвикат по-широк интерес и съответно увеличение на приходите от отдаване под наем, на концесия или разпореждане с общинско имущество.

Нормативна основа на общинската собственост:

Конституцията на Република България, която дава статут на юридическо лице на българската община с всички произтичащи от този факт последици. Съгласно чл.17, ал.4 и чл.140 от нея се дава право на общините да притежават своя собственост с цел постигане на тяхната икономическа самостоятелност. Правото на собственост на общината ѝ осигурява възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са

приходите от управление на общинското имущество, както и възможността да извършва стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините нараства значението на неданъчните приходи, голяма част от които се формират въз основа на упражняване на правото на собственост на общината. Най-важен момент в установяването на общинската собственост се оказва отделянето и от тази на държавата. Със Закона за местното самоуправление и местната администрация /1991 г./ §6 и §7 от ПЗР са определени обектите на общинската собственост, а със Законът за общинската собственост /ЗОС/, публикуван в ДВ бр.44/96г., се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти, общинска собственост. Общински съвет - Елхово е приел досега всички изискващи се от ЗОС подзаконовни нормативни актове: Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество общински имоти и вещи; Наредба за реда за управление на общинските жилища; Наредба за реда, по който Община Елхово участва в учредяването и упражнява правото си на собственост в търговските дружества.

Подзаконовите нормативни актове на Общинския съвет е необходимо текущо да се актуализират в съответствие с измененията в законодателството и в съответствие с целите, залегнали в други стратегически документи, приети от Общинския съвет.

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

В основата на разработването на стратегията е залегнало разбирането за ограниченост на ресурсите и реализиране на принципите на устойчиво и балансирано развитие на Община Елхово и ефективно използване на общинската собственост.

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел - осигуряване на привлекателна жизнена среда за населението в Община Елхово, както и съобразяване с приоритетите на общинския план за развитие на Община Елхово.

Основни цели на стратегията са:

- осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;
- опазване и подобряване на екологичната среда;
- пълно идентифициране на обема общинска собственост;
- гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственост;
- установяване на имоти за общинска собственост.

Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост:

-законосъобразност - Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от ЗОС и подзаконовите нормативни актове;

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

-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;

-публичност - при придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона;

-състезателност при управлението и разпореждането - извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

Приоритети

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

1. Пълно обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост, включващо цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове за града и съставните селища;

2. Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

2.1. Разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за разпореждане с общинска собственост - продажби, замени, делби и вещни права.

2.2. Разработване на жилищна програма на общината на базата на анализ на наличния общински жилищен фонд - местонахождение, вид конструкция, година на построяване, структура на картотекираните като нуждаещи се от жилища граждани.

2.3. Утвърждаване на публичен търг или конкурс с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна форма при разпореждането с общинска собственост.

2.4. Управление на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия.

- 2.5.Извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес при отдаване под наем.
- 2.6.Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори и договори за наем.
3. Разработване на годишна програма за имотите, които общината има намерение да придобие в собственост.
- 4.Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.
- 5.Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост.
- 5.1.Обявяване в официалния сайт на Община Елхово на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.
- 5.2. Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост.
6. Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския поземлен и горски фонд и стимулиране на инвестиционната активност.
- 6.1. Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем за земеделска земя - общинска собственост.
- 6.2. Предоставяне под наем на обработваеми земеделските земи, мери и пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.
7. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др.

Политики и задачи. Съгласно Главните регистри на общинската собственост - публична и частна, в Община Елхово към 31.12.2019 год. има съставени общо 4408 акта за общинска собственост, от които 952 броя публична общинска собственост. Отписани и преактувани 625 броя имоти, в резултат на извършени разпоредителни действия, неправилно актувани или преактувани в резултат на влезли в сила частични изменения на ПУП ПРЗ и КК. Във връзка с влизане в сила на Кадастралните карти на 19 землища от териториалния обхват на община Елхово съгласно чл.59 от ЗОС се съставят нови актове за общинска собственост.

Структурирана по вид и предназначение на имотите, общинската собственост е :

Брой актове

- 1.Незастроени поземлени имоти;
- 2.Застроени нежилищни имоти ;
- 3.Детски градини и ОДЗ;
- 4.Училища ;

5. Културни институции;
6. Читалища;
7. Спортни имоти;
8. Административни сгради;
9. Жилищни имоти;
10. Язовири;
11. Земеделски земи от общинския поземлен фонд;
12. Гори и земи от общинския горски фонд.

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.

НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

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

СИЛНИ СТРАНИ

- наличие на свободни терени за жилищно строителство на територията на общината, с добре изградена инфраструктура;
- възможност за промени на регулационните и за строителни планове с цел обособяване на терени „за обществено обслужващи дейности" и „за предимно производствени дейности";
- възможност за формиране на собствени приходи в общинския бюджет;

СЛАБИ СТРАНИ

- процес на идентификация и актуване на общински имоти, към които се проявява интерес от физически лица;
- нормативно определен по-дълъг срок на организация и изпълнение на разпореждането, което води до неудовлетвореност на инвеститорите;
- необходимост от използване на външни специалисти (архитекти, геолози, оценители и пр.), които забавят процеса на подготовка на имотите за осъществяване на разпореждането;

ВЪЗМОЖНОСТИ И ЗАПЛАХИ

- оптимизиране процеса на управление;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост;

- увеличаване на общинската собственост, чрез придобиване, проучване и актуване на нови имоти;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на приходи от продажби и осигуряване на нови инвестиции, чрез провеждане на търгове и конкурси;
- поддържане на публични регистри за имотите, общинска собственост.
- бавните темпове на подготовка на имотите за осъществяване на разпореждането убиват инвестиционния интерес;

ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

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 за задоволяване на административни нужди, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид, за сметка на наемателите. В това отношение резерви има в отдаването по наем на свободни обекти както в гр.Елхово, така и по селата, за магазини, ресторанти, офиси, лекарски и стоматологични кабинети. За тях кметовете и кметските наместници е необходимо да проучват интереса на хората по селата и да предложат начини за използването им, тъй като в момента повечето са в недобро 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 ще 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.

Стратегия за управление на общинската собственост 2019 – 2023 г. Интересът към обекти на територията на общината, насочен предимно към помещения с по-голяма площ, предназначени за извършване на търговска дейност значително намалява. За рационализиране използването на този вид имоти е необходима значително по-голяма гъвкавост на органите вземащи решения за да не се губят приходи от оставането на тези имоти без наематели. Обезпечени са сдруженията с нестопанска цел с общински обекти, за осъществяване на клубна дейност. Имотите - публична общинска собственост не могат да се отчуждават, да се прехвърлят в собственост на трети лица. Те могат да се обременяват с ограничени вещни

права само в случаите определени със закон. Части от имоти публична общинска собственост, неподлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем, след решение на Общински съвет – Елхово и проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, в случай, че не пречат на основното предназначение на имота. Такива са отдадените под наем за офиси, 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 И СЛАБИ СТРАНИ

- 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.
- 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;
- увеличаване на ежегодните приходи от отдаване под наем.

ВЪЗМОЖНОСТ И ЗАПЛАХИ

- оптимизиране процеса на управление;
- мерки за текущ и основен ремонт и поддръжка на сградния фонд;
- предоставянето на имоти под наем за по-дълъг период от време;

ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД

Общинският жилищен фонд се разпределя по видове с Решение на Общински съвет Елхово ежегодно до 31 март на съответната година, както следва:

- Общински жилища за отдаване под наем;
- Резервни общински жилища;
- Ведомствени общински жилища.

Дейността по управлението на жилищния фонд е регламентирана в Глава пета от ЗОС и Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища, приета от Общински съвет Елхово. Община Елхово не разполага с достатъчно общински жилища в гр. Елхово, за да бъдат удовлетворени всички молби на нуждаещите се от настаняване граждани. Общинският жилищен фонд е стар и амортизиран. Построен е

преди повече от 30 години, при преобладаваща конструкция - едропанелно строителство, което значително оскъпява текущата му поддръжка. Разпокъсаността на жилищата създава пречки за правилното им управление, поради което е наложителна продажбата на част от жилищата на настанени в тях по административен ред наематели. Недостигът на общински жилища налага изработване и прилагане на ясни и строги критерии за настаняване и освобождаване. 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.

Настанените граждани да придобият собствено жилище чрез покупка, строителство или по друг начин. Анализирайки състоянието на общинските жилищни имоти се извеждат силните страни и възможности, както слабите страни и заплахите:

СИЛНИ СТРАНИ И СЛАБИ СТРАНИ

- подпомагане на граждани с установени жилищни нужди;
- поддържане на резервен фонд, ведомствени жилища и жилища за настаняване на лица от рискови групи от населението.
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социалните функции на Община Елхово;
- значителна част от общинския жилищен фонд е остарял;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;

ВЪЗМОЖНОСТИ И ЗАПЛАХИ

- продажба на амортизирани жилища и създаване на целеви фонд с получените средства от продажбата;
- строителство на нови общински жилищни сгради или учредяване право на строеж срещу определен процент от изградените готови обекти;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално-приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.
- недобросъвестно отношение на наемателите към общинските жилища;
- преотдаването им под наем, или ползването им от лица, които не ги обитават реално;
- трудности при прекратяване на наемните правоотношения и освобождаване на общинските жилища.

ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

Със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, на общината се възстанови право на собственост върху земеделски земи във всички землища на територията ѝ. Обработваемите земи спрямо общо възстановената земя е малък. 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 конкурентоспособността на земеделските стопани, с което се повиши интереса за ползването на земя от общинския поземлен фонд, главно пасища и мери. В зависимост от начина на трайно ползване, управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд е чрез отдаване 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.

СИЛНИ СТРАНИ И СЛАБИ СТРАНИ

-чрез отдаване под наем или аренда на общинските земи могат да се формират собствени приходи;
-използване на обработваемите земи и усвояване на продължително неизползваните общински земи.

ВЪЗМОЖНОСТ И 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 на интереса за ползване на общински земи;
-трудности при прекратяване на арендните договори при неизпълнение на задълженията на арендаторите;

Осигуряване на финансови средства за реализиране на стратегията.

Финансовите средства, необходими за изпълнение на приоритетите и дейностите по управлението на общинската собственост се формират и приемат ежегодно с разработването на Годишните програми за управление на общинската собственост и бюджета на Община Елхово. За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Елхово, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства. Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Елхово следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативните програми.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Тази Стратегия е основа за изработването на Годишните програми за управление на общинската собственост за периода на мандат 2019-2023 година. По своята същност тя е отворена система. След приемането ѝ тя би следвало да остане непроменена по отношение на приоритетите и специфичните цели и отворена и гъвкава по отношение на мерките и проектите.