

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЕЛХОВО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Петър Гендов – Кмет на община Елхово

Относно: Приемане на стратегия за управление на общинската собственост за периода на мандат 2024 -2027 година.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В съответствие с разпоредбата на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост, Общинският съвет приема стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си, по предложение на кмета на общината.

Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа:

1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
2. основните 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;
4. други данни, определени от общинския съвет.

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но от необходимостта на усъвършенстване на дейността на Общински съвет и Общинската администрация по управление и разпореждане с общинската собственост, като основа за разработване на Годишната програма за управление и разпореждане с общинските имоти, отчитане на настъпилите промени и новите приоритети на развитие, както при разработване на проекта на бюджет на общината така и при кандидатстване по различни оперативни програми за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

Предвид гореизложеното предлагам на Общински съвет - Елхово да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл.8, ал. 8 от Закона за общинската собственост,

Общински съвет - Елхово приема Стратегия за управление на общинската собственост за периода на мандат 2024 - 2027 година.

Приложение: Стратегия за управление на общинската собственост за периода на мандат 2024-2027 година.

ПЕТЪР ГЕНДОВ

Кмет на община Елхово

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С

ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА

ЗА МАНДАТ 2024 – 2027 г.

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Елхово за периода 2024-2027 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. С разработването на тази стратегия за управление на собствеността общината се стреми да се анализира състоянието на общинската собственост и възможностите за нейното развитие – управление и разпореждане, да се прецизира необходимостта от придобиването на нови имоти и да се идентифицират необходимите мерки за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на имотите общинска собственост, както и да очертае възможностите за успешно реализиране на стратегията, чрез приемане на годишните програми за управление и разпореждане със собственост. 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; 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 31.12.2023 год. има съставени общо 5320 акта за общинска собственост, от които 1552 броя публична общинска собственост. Отписани и преактувани 708 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

- 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. 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 по селата, за търговски обекти, 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 от тях са в лошо състояние, а за поддръжката им са необходими значителни средства.

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.

Интересът към обекти - помещения на територията на общината, предназначени за извършване на търговска дейност намалява и за да не остават без наематели, е необходимо да се търсят варианти за реализацията им. Голям интерес има към общински обекти и от страна на сдружения с нестопанска цел. За съжаление общинските обекти, които могат да се предоставят за осъществяване на клубна 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 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, 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

- 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.

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;
- намаляване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.

ВЪЗМОЖНОСТИ

- 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, както следва:

Общински жилища общо:

Фонд "За настаняване на граждани с установени жилищни нужди"

Фонд "Резервни жилища"

Фонд "Ведомствени 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. Получените безвъзмездно жилища от Министерство на отбраната в с.Бояново е изключително амортизиран.

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.

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.

СЛАБИ СТРАНИ

- 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;
- 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.

ВЪЗМОЖНОСТИ

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

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. Засилен интерес към обработваемите земи от страна на земеделските производители с възможност за кандидатстване по различни схеми и мерки за подпомагане и различни оперативни програми, осигуряващи финансова подкрепа с външни и национални източници на финансиране. 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

- формиране на собствени приходи чрез отдаване под наем или аренда на общинските земеделски земи;
- използване на обработваемите земи и усвояване на продължително неизползваните общински земи.

СЛАБИ СТРАНИ

- земеделска земя е възстановената на многобройни парцели, разпокъсани, което намалява интереса към нея;
- идентифицирането на всеки имот, е труден и бавен процес, който изисква ангажиране на институции извън структурата на общинската администрация.

- неприключил процес на възстановяване на земеделската земя.
- липса на интерес за ползване на общинските земи разположени в отдалечени масиви и с малка площ.

ВЪЗМОЖНОСТИ

- 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;
- ефективно използване на земите по чл.19 от ЗСПЗЗ и отдаването им под наем или аренда;
- насърчаване и подпомагане на окрупняването и комасацията на земеделските земи от общинския поземлен фонд, включително чрез отдаване под наем на полските пътища, включени в масивите за ползване.

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 2024-2027 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.