

ОБЩИНА КРУШАРИ ОБЛАСТ ДОБРИЧ



СТРАТЕГИЯ
ЗА
УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА
ПЕРИОДА 2012 – 2015 г.

*Приета с Решение № 1/5 по Протокол № 1 от 06.02.2012 г.
на Общински съвет с. Крушари*

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет през 1996 година. Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметския наместник по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба № 2 приета от Общински съвет с. Крушари.

Съгласно разпоредбите на закона, 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.

Общинската собственост е публична и частна.

Публична общинска собственост са:

- имотите и вещи, определени със закон;
- имотите, предназначени за изпълнение функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение;

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища и гаражи;
- общински земеделски земи;

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез:

- продажба,
- замяна,
- дарение,
- делба,
- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права,
- апортиране в капитала на търговски дружества,
- по друг начин, определен в закон.

Обектите – публична общинска собственост не могат да се отчуждават и да се придобиват по давност.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от публична общинска собственост в частна общинска собственост и обратно.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, улици, площади, общински пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура, актове за общинска собственост не се съставят, освен ако в специален закон е предвидено друго.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2012 – 2015 година.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.
- имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площади, и други обществени територии).

С имотите и вещите – частна общинска собственост, които са извън обхвата на стратегията не могат да се извършват разпоредителни действия.

2. Структура на стратегията

Характерът и спецификата от отделните видове собственост определят политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината.

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост трябва да се основава на:

1. Идентифициране на обема собственост;
2. Основни цели, принципи и приоритети;
3. Основни характеристики на отделните видове имоти
4. Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.
5. Политики и конкретни задачи

III. ПРИНЦИПИ, ОСНОВНИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Крушари за периода 2007 – 2013 година, приет с Решение № 3/25 от Протокол №3 от 06.04.2006г. на Общински съвет с.Крушари.

1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

- Законосъобразност;
- Приоритетност на обществения интерес;
- Публичност;
- Целесъобразност;
- Състезателност при разпореждането.

2. Основни цели

- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.
- Опазване и подобряване на екологичната среда.
- Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

3. Приоритети

- Рехабилитация, модернизация и саниране на общинския сграден фонд.
- Опазване и възстановяване на обществените зелени площи - паркове и градини.
- Залесяване на земеделски и горски площи

- Развитие на техническата инфраструктура, като предпоставка за привличане на инвестиции.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. ОСНОВНИ ЦЕЛИ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Крушари има съставени 1777 акта за общинска собственост, от които за частна общинска собственост са 975 бр. и публична общинска собственост са 802 бр.

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

През изминалите 16 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана от специалиста "Общинска собственост".

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към месец януари 2012г. в Община Крушари има съставени 1777 акта за общинска собственост.

След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовете книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, и др. Системна е била работата по проучване, деактуване и актуване на имотите.

Имотите, които са в територията на Община с.Крушари са малки. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал. Ограничения в управлението поставя и фактът, че е необходимо изработване изменение в подробни устройствени планове.Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Основни цели

- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно с предвижданията на регулационните планове на селата;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се утвърди ролята на Комисията по Устройство на територията и опазване на околната среда, която се произнася относно законосъобразността, целесъобразността и наличието на интерес за общината от конкретно разпореждане;
- да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

2. НЕЖИЛИЩНИ И ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Продажбата на недвижими имоти осигурява еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лишава общината от приходи в дългосрочен план.

Към настоящия момент Община Крушари е собственик на 85 сгради и части от сгради, 7 гаража - частна общинска собственост /ЧОС/.

В части от 2 броя общински имота са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта и Агенция за социално подпомагане, които по закон не заплащат наеми.

Към месец януари на 2012г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти са 60, разпределени по предназначение, както следва:

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
1.	Обекти за търговия, офиси, казани, млекопунктове и др.	13
2.	Здравни служби и детска консултация	4
Общо:		17

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Приходите от отдаване на имоти към декември 2011 г. са 9690,12 лв.

Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние. Някой от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонт на покриви и укрепване на сградите.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по селата. В следствие на неизползването им те започват да се рушат. Продажбата на тези имоти е почти невъзможна, тъй като сградите и прилежащите им терени са с голяма квадратура.

Към януари 2012 г. жилищния фонд на Община Крушари се състои от :

- 2 броя апартаменти в с.Крушари;
- 1 брой масивна жилищна сграда с.Крушари.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- 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;

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Основни цели

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

3. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ на Община Крушари са останали след обезщетение и оземляване 5141,383 дка земеделски земи.

Публичната общинска собственост са всички пасища и мери. С решение №4/38 от 28.04.2011г. Общински съвет с.Крушари предоставя за общо ползване на производители-живодновъди пасищата и мери за отглеждане на животни на територията на общината общо 29715,228 дка.

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяване правата на собствениците. В Община Крушари тази земя е в размер на 1209,352 дка.

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ се стопанисват и управляват от общината. Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост и др.

За стопанската 2010 – 2011 година са получени приходи от наем на земеделска земя в размер на 110 666,48 лв. и пасища и мери 5760,67 лв.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Крушари не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие и гори, съответства на действителното фактическо състояние. Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:

- изготвяне на скица,
- изготвяне на удостоверение за техническа характеристика;
- данъчна оценка.

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

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), това е и една от причините да не представляват интерес за наемане или аренда.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Крушари не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- недостатъчен потенциал за управление и контрол;
- малки приходи от наеми;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ);
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- наличие на изоставени и необработваеми трайни насаждения.

Плюсове и възможности

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- актуване на нови имоти;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи;
- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Основни цели

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;
- да се повиши административния капацитет на Община Крушари за управление на земеделските земи.

Настоящата стратегия е разработена на основание чл. 8, алинея 8 от Закона за общинската собственост /изм. ДВ бр. 19 от 08 март 2011 г./.