

С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА 2008 – 2011 г.

Приета с Решение № 224 по Протокол № 14 от 01.10. 2008 г. на
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – гр. ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Съгласно Конституцията на Република България от 1991 г. собствеността се определи като държавна, общинска и частна, която е неприкосновена и само собствениците могат да се разпореждат с нея.

През м. Юни 1996 година бе приет ЗОС, който регламентира стопанисването, управлението и разпореждането с общинско имущество. С него се определиха конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество, регламентирани с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от Общинския съвет – гр. Долна Митрополия.

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.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

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

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;
- общински гори;

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички други общински имоти и вещи са частна общинска собственост. Плодовете и приходите от вещите – публична общинска собственост, също са частна общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;

- общински жилища, ателиета и гаражи;

- общински земеделски земи и гори;

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 обект - публична общинска собственост в обект - 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, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост, актове не се съставят.

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 2008 – 2011 година.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост в това число и жилищните имоти.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи 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, площи, пазари и други обществени територии).

С имотите и вещите – публична 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 предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

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

1. Идентифициране на обема собственост;
2. Анализ на състоянието към момента, включително:
 - рискове и слаби страни при управлението;
 - плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Политики и конкретни задачи

III. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ 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 Долна Митрополия за периода 2007 – 2013 година, приет с Решение № 297 от 20.07.2005 г. на Общински съвет – гр. Долна Митрополия.

1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

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

2. Основни цели

1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отход, туризъм и повишаване на сигурността.

2. Опазване и подобряване на екологичната среда.

3. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Долна Митрополия има съставени 3776 броя актове за общинска собственост.

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	150
2.	Детски градини и ясли	13
3.	Училища	9
4.	Здравни заведения	15
5.	Общински център за извънучилищна дейност и занимания по интереси	1
6.	Читалища	16
7.	Спортни имоти	16
8.	Сгради на кметства	15
9.	Жилищни имоти	1 020
10.	Микроязовири	-
11.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	2128
12.	Други	393
Общо:		3776

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 11 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдел „Управление на общинската собственост”. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

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, жилища и др. Несистемна е била работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

За имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост и продължаваха да се набират на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване, бяха необходими много много време и усилия, ангажирането на служби в и извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

С промяната на ЗОС през 2008 година, с новата ал.5 на чл.58, този режим е облекчен и общината трябва да използва възможността и актува всички имоти, преминали от държавна собственост в общинска по силата на закон.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчен кадрови и организационно–технически ресурс;
- 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;

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

Политики и задачи

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предназначението му;
- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се въведе практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират проекти върху общински терени;
- да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

В 5 /пет/ броя общински имота са настанени териториални структури на държавни институции – Дирекция „Социално подпомагане”, Общинска служба по земеделие и гори и др., които по закон не заплащат наеми.

Към края на 2007г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти ЧОС, както и части от имоти ПОС са 79 броя, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3 .

Таблица № 3

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	40
2.	Клубни	4
3.	помещения	-
4.	Общопрактикуващи лекари и лекари по дентална медицина	30
5.	Други	5
Общо:		79

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

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

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Нецелесъобразна на този етап е продажбата на тези имоти. Училищните сгради са с големи прилежащи терени и са разположени в централната част на населените места. В перспектива може да възникне необходимост от учебни заведения, която, при извършено разпореждане със сега съществуващите имоти, да не може да бъде удовлетворена.

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;
- недостиг на сгради за общественно-обслужващи и административни дейности.

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез замени на терени срещу ново строителство върху тях;
- 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:

Политики и задачи

- 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. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към края на 2007 г. жилищния фонд на Община Долна Митрополия се състои от 5 /пет/ броя апартаменти и 12 /дванадесет/ броя къщи, от които:

- ведомствен фонд – 1 /един/ брой;
- резервен фонд – 4 /четири/ броя;
- за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици – 12 /дванадесет/ броя.

Наемната цена е в размер на 0,35 лв./кв.м. утвърдена с Тарифата на базисните /начални/ наемни цени за отдаване под наем на общински имоти.

Жилищният фонд е стар и амортизиран, но въпреки всичко е добре поддържан, защото със сключените договори за наем поддръжката и ремонта е за сметка на наемателите.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- драстична разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;
- продължаващи наемни правоотношения и с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване.
- риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

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

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;

- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността, там,където има такава, чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или чрез замяна.

4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища,
- мери,
- пътища
- други площи (гробища, сметища, залесени територии и др.)

Пасищата и мерите – общинска собственост в Община Долна Митрополия са 32 269 дка. От тях 22 900 дка се предоставят ежегодно на граждански сдружения, юридически или физически лица от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни.

Общинските пътищата заемат 28 690 дка от възстановените на общината земеделски земи.

Структурата на публичната общинска собственост по населени места е посочена в Таблица № 4:

Таблица № 4

№ по ред	Населено място	Публична общинска собственост	
		бр.имоти	Площ, дка
1.	Байкал	142	1976.046
2.	Биволаре	341	1782.900
3.	Божурица	344	3669.547
4.	Брегаре	203	3610.216
5.	Горна Митрополия	375	3693.768
6.	Гостиля	166	1565.501

7.	Долна Митрополия	324	1914.159
8.	Комарево	576	6462.823
9.	Крушовене	559	4573.817
10.	Ореховица	661	4478.384
11.	Победа	1	2.000
12.	Подем	237	2198.048
13.	Рибен	457	2988.117
14.	Славовица	442	6054.581
15.	Ставерци	651	6775.302
16.	Тръстеник	562	9214.178
Общо:		6051	60959.387

Земеделската земя - частна общинска собственост по населени места и размер на отделните имоти има следната структура, посочена в Таблица № 5:

Таблица № 5

№ по ред	Населено място	Частна общинска собственост							
		под 3 дка		от 3 до 10 дка		над 10 дка		Общо	
		бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка	бр.	площ, дка
1.	Байкал	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Биволаре	7	8.323	15	65.264	3	51.407	25	124.994
3.	Божурица	1	3.000	1	6.000	2	33.000	4	42.000
4.	Брегаре	17	18.101	21	102.183	8	392.666	46	512.950
5.	Горна Митрополия	34	29.934	8	41.886	7	241.096	49	312.916
6.	Гостиля	4	9.321	-	-	6	166.201	10	175.522
7.	Долна Митрополия	23	27.250	14	82.721	12	268.293	49	378.264
8.	Комарево	21	34.046	24	129.205	6	119.639	51	282.890
9.	Крушовене	12	23.880	38	221.260	10	154.333	60	399.473
10.	Ореховица	21	28.444	26	121.942	4	100.704	51	251.090
11.	Победа	23	10.972	-	-	1	14.679	24	25.651
12.	Подем	-	-	9	60.303	5	118.362	14	178.665
13.	Рибен	1	1.632	7	30.127	1	10.000	9	41.759
14.	Славовица	16	16.576	7	42.075	5	584.311	28	642.962
15.	Ставерци	51	73.185	23	121.876	13	211.535	87	406.596
16.	Тръстеник	21	35.949	30	155.001	12	231.717	63	422.667
Общо:		252	320.613	223	1179.843	95	2697.943	570	4198.399

Съотношението между обработваемите и необработваемите земеделски земи – частна общинска собственост е посочено в Таблица № 6

Таблица № 6

№ по ред	Землище	Земеделски земи		
		Обработваеми, дка	Необработваеми, дка	обща площ, дка
1.	Байкал	-	-	1976.046
2.	Биволаре	55.641	1305.950	1361.591
3.	Божурица	63.282	3081.943	3145.225
4.	Брегаре	37.281	4459.257	4496.538
5.	Горна Митрополия	54.284	2638.573	2692.857
6.	Гостиля	121.435	1153.805	1275.240
7.	Долна Митрополия	192.917	1528.310	1721.227
8.	Комарево	747.612	8326.080	9073.692
9.	Крушовене	1555.136	4035.482	5590.618
10.	Ореховица	383.970	5304.860	5688.830
11.	Победа	-	-	-
12.	Подем	334.374	2810.238	3144.612
13.	Рибен	56.148	2251.577	2307.725
14.	Славовица	980.790	7886.273	8867.063
15.	Ставерци	1963.410	6074.477	8037.887
16.	Тръстеник	805.300	6778.768	7584.068
Общо:		7351.580	57635.593	66963.219

В обработваемите площи са включени ниви, площи за зеленчукови култури и за полски култури. Това е селскостопанския фонд, с който Община Долна Митрополия може да извършва разпоредителни действия и от които може да реализира приходи.

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ са останали след възстановяването на правата на собствениците и се стопанисват и управляват от общината. Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др. Тези земи не могат да се продават и за тях да се издават удостоверения за снабдяване с нотариални актове. Единствената възможност за тяхното управление е отдаването им под наем за срок от една година.

Обработваемите земеделските земи – частна общинска собственост, които могат да се отдават под наем са 7351.580 дка.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Долна Митрополия 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:

- оглед,
- установяване на действителния начин на трайно ползване,
- изготвяне на скица,
- данъчна оценка.

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

През стопанската 2007 – 2008 година след проведени търгове са отдадени под наем имоти с обща площ 7351.580 дка.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (включително и предстоящите му промени), дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Долна Митрополия не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена варира в размер на 24лв. според конфигурацията на имота. 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.

От стартирането на поземлената реформа през 1992 г. административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажименти като собственик. 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.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са с начин на трайно ползване – пасище, мера и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт,
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

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;

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:

Политики и задачи

- 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 Долна Митрополия за управление на земеделските земи.

ВНАСЯ
КМЕТ НА
ОБЩИНА ДОЛНА МИТРОПОЛИЯ:

/АЛЕКСАНДЪР ПЕЧЕНЯКОВ/