Стратегия
за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Долна баня за периода 2011-2015 година

I.ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Долна баня за периода 2011-2015 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8 ал.8 от ЗОС /изм. ДВ-бр.54 от 2008г./ С нея за срока на мандата се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението й, 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 ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвика по-широк интереси съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

Нормативна основа на общинската собственост.

Конституцията на Република България 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 й 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 не данъчните 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 оказа отделянето и от тази на държавата. Със Закона за местното самоуправление и местната администрация /1991г./ §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.

Основните 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 Долна баня 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 и създаване на условия за превръщането на Община Долна баня в стратегически икономически и културен център.

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 и Кметът на общината 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 общинска 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 разработване на програма за тяхното изработване след обществено обсъждане;
2. Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.
3. Разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за разпореждане с общинска собственост - продажби, замени, делби и вещни права.
4. Извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес при отдаване под наем.
5. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем.
6. Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост.

6.1.Обявяване в официалния сайт на Община Долна баня на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.

6.2.Създаване и поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост.
7. Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския и остатъчния поземлен и горски фонд и стимулиране на инвестиционната активност.
7.1.Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем за земеделска земя – общинска собственост.
7.2.Предоставяне под наем на обработваеми земеделските земи, мери и пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.
8. 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.

II. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. РИСКОВЕ И СЛАБИ СТРАНИ. ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ.

Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретни политики, цели и задачи за всеки от тях, които следва да бъдат изведени самостоятелно.
Собствеността на община Долна баня съобразно предназначението й се дели на публична и частна.
Публичната общинска собственост се групира по следния начин:

- Имотите и вещите, определени със закон;
- Имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- Други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

На основата на горното разпределение обекти - 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, съобщителната и инженерно-защитната системи в частта, обслужващи община Долна баня ;
- Водните обекти и водностопанските съоръжения и системи;
- Общинските пасища, мери и гори.

Останалите имоти, които не попадат в изброените категории, както и плодовете получени от тях са частна общинска собственост.

Съгласно главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Долна баня има съставени общо 637 акта за общинска собственост, от които 106 броя публична общинска собственост. Отписани 236 броя имоти, в резултат на извършени разпоредителни действия, неправилно актувани или преактувани в резултат на влезли в сила частични изменения на ПУП ПРЗ.

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой съставени актове
1.	Незастроени поземлени имоти	253
2.	Застроени нежилищни имоти	15
3.	Детски градини и ясли	1
4.	Училища	1
5.	Читалища	1
6.	Имоти с отстъпено право на строеж	46
7.	Общински жилища	5
8.	Водни обекти	22
9.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	138
10.	Гори и земи от общинския горски фонд	78
11.	Земи по чл.19	77
	Общо:	**637**

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.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към края на 2011 г. в Община Долна баня има съставени 252 акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти. Голяма част от които вече са деактувани или са публична общинска собственост. Преобладаващият брой имоти са с площ до 700 кв.м.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската 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.

Имотите, които са в 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.

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;
- бавните темпове на подготовка на имотите за осъществяване на разпореждане убиват инвестиционния интерес;
- 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 правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- да се създаде практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;

- изработване и прилагане на методика за изследване потенциала на всеки терен, след влизане в сила на Общия устройствен план;
- да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

2. 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.

Към края на 2011 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти ЧОС са 31, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 2 .

Таблица № 2

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	10
2.	Лекари	8
3.	Неправителствени организации	3
Общо:		21

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

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 управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество – собственост на Община Долна баня.

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.

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;
- 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 сгради за обществено-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;
- 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.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се предоставят имотите под наем за по-дълъг период от време;
- осъществяване на замени на терени срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение;
- 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. ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД

Към края на 2011 г. жилищния фонд на община Долна баня се състои от 5 апартамента, от които два са едностайни, а три са двустайни.

В общинските апартаменти са настанени общо 4 семейства, в един от апартаментите е настанен представител на „Корпуса на Мира".

Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са достатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

Нужно е да продължи събарянето на амортизирани и без траен градоустройствен статут къщи, разчистването на терените и оформянето им като зелени площи или замяната им срещу процент от разгънатата застроена площ на новопостроени на тях обекти.

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;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- значителна разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища.
- риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

- подпомагане на граждани с установени жилижни нужди;
- увеличаване на общинската собственост чрез извършване на замени на терени срещу жилища;
- 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 увеличава жилищния фонд чрез извършване на замени на терени срещу жилища;
- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;
- при необходимост да се извършват продажби на жилища, строени преди повече от 25 години чрез явен търг;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или чрез замяна.

4. ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

Със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, на общината се възстанови право на собственост върху земеделски земи в землището на територията й. Земята е възстановена разпокъсано, в голям брой маломерни имоти. Обработваемите земи спрямо общо възстановената земя е малък, като дълго време същата не е обработвана и използвана по предназначение.

Около 90% от ОПФ бе отнет от общината и предоставен за обезщетяване на бивши собственици на земеделски земи по реда на ЗСПЗЗ.

В зависимост от начина на трайно ползване, управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд е чрез отдаване под наем.

Със Заповед № 26/21.05.2009г. на директора на областна дирекция „Земеделие” – Софийска област е одобрено Протоколно решение №1 от 13.04.2009г. на комисията назначена със Заповед № 158/11.06.2008г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие и гори” – Софийска област за определяне на имотите по чл.19, ал.1 от ЗСПЗ на община Долна баня, землеще Долна баня ЕКАТТЕ 22006.

Съгласно разпоредбата на чл.19 от ЗСПЗЗ общината получи през май 2009 година, правото на собственост и върху т.нар. остатъчен фонд, който предстои да бъде актуван за общинска собственост.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на община Долна баня 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.

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

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.

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;
- 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, с одобряването на ОУПО.

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 баня за управление на земеделските земи.

5. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Характерна за територията на общината е богатата горска растителност. Горският фонд на община Долна баня е 19 746 дка. Най-широко разпространени представители са дъб, бук, ела, бор.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;
- липса на лесоустройствен проект;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

Плюсове и възможности

- възможност за оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти и сключване на договори с държавните дивечовъдни станции;
- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се възложи изготвянето на лесоустройствен проект за общинските гори;
- да се реализират замени с цел ефективно управление и защита на обществения интерес;
- да се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси, заплащани за добитата дървесина;
- да се повиши административния капацитет на община Долна баня за управление на горския фонд.

Стратегията е приета на основание чл. 8, ал. 2, т. 1 до т. 4 от ЗОС за периода 2011 – 2015 г. с Решение №29 взето по Протокол №5/28.03.2012 година на Общински съвет град Долна баня.