

Стратегия за управление на общинската собственост на Община Батак за периода 2011 – 2015 г.

Въведение

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Батак за периода 2011-2015 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС на базата на анализ на състоянието по управлението и разпореждането с общинска собственост.

Разработването на настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта от усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, отчитане на настъпилите промени и отчитане на новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година, както и при кандидатстването за получаване на кредити от финансови институции, международни програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Ефективното и планирано управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности. Предварително начертаните цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред и ще намали възможностите и съмненията за субективизъм и корупция.

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

Придобиването, управлението и разпореждането с имущество – собственост на Община Батак се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредбата за реда за придобиване, разпореждане и управление на общинско имущество, Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди и настаняване под наем, управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Батак, Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Батак, както и на останалите законови и подзаконови и вътрешни нормативни актове.

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с главната стратегическа цел и приоритетите на общинския план за развитие на община Батак.

1.Основни цели:

Настоящата стратегия си поставя следните цели:

- 1.1. Да се анализира състоянието на общинската собственост, възможностите за нейното придобиване, управление и разпореждане, както и да се посочат най-важните проблеми, които общината трябва да реши в това отношение.
- 1.2. Осигуряване на устойчива развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих и туризъм.
- 1.3. Опазване и подобряване на околната среда.
- 1.4. Пълно идентифициране на общинската собственост.
- 1.5. Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от отдадената под наем общинска собственост.
- 1.6. Очертаване на последващи действия за успешно реализиране на стратегията в бъдеще чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост.

2.1. Законосъобразност.

Общинският съвет, кметът на общината и кметовете на кметства действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост се извършват за целите, на основанията и по реда, предвидени в закона.

2.2. Приоритетност на обществения интерес.

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

2.3. Целесъобразност.

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност и 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.

2.4. Публичност.

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

2.5. Състезателност при разпореждането.

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

3. Приоритети.

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

3.1.Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.

3.2.Максимална идентификация и актуване на обектите – общинска собственост.

3.3.Привличане на средства от държавата и по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти – общинска собственост.

3.4.Разработване и приемане от ОбС на годишна програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

3.5.Внедряване на усъвършенствана информационна система по актуване, регистриране и управление на общинската собственост.

II. Анализ на състоянието на общинската собственост в община Батак. Силни и слаби страни. Политики и задачи.

1.Правна основа на общинската собственост

Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините като ги обяви за юридически лица и им предостави правото да притежават своя собственост, да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.

Приетите в последствие промени в Закона за собствеността и Закона за местното самоуправление и местната администрация очертаха кръг от имоти, които следваше по силата на тези текстове да преминат в собственост на общините.

Законът за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г. регламентира режима на имотите – общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях. Същата година влезе в сила и Закона за държавната собственост. Едновременното приемане на двата напълно симетрични закона имаше амбициозната задача окончателно да раздели двете равнопоставени според българската конституция собствениности – държавна и общинска. За съжаление поради отсъствието на ясни и безспорни критерии за разграничаване на двата вида собственост, прилагането им се натъкна на неочаквани трудности. Наложиха се практиката общинската собственост да се доказва, съответно да се признава като такава чрез дългите и тромави процедури на така нареченото деактуване, които все още не са приключили и забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост.

Специалните закони доразвиват нормативната уредба, касаеща конкретни видове имоти и вещи и това са основно тези, които поради общонационално стратегическо и икономическо значение, подлежат на специализиран режим на управление.

Такива специални закони са:

- Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за горите;
- Закон за подземните богатства;
- Закон за енергетиката;
- Закон за народните читалища;
- Закон за физическото възпитание и спорта;

и др.

2. Характеристика на отделните видове имоти

2.1. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:

2.1.1. всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;

2.1.2. имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация и общинските предприятия;

2.1.3. имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината.

2.2. Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:

2.2.1. имоти – частна общинска собственост, както и части от имоти – публична общинска собственост, които не са необходими пряко за изпълнение функциите на общината и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем;

2.2.2. имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото ако биха били продадени.

2.3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:

2.3.1. имоти – частна общинска собственост;

2.3.2. имоти, които не са необходими пряко за изпълнение функциите на общината;

2.3.3. имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаването им под наем;

2.3.4. имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономическата, социалната и градоустройствена среда на общината;

2.3.5. жилищни имоти, поддръжката на които изисква значителен финансов ресурс и за които има заявено желание за покупка от наемателите им.

3. Структура на имотите – общинска собственост.

Съгласно главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Батак има съставени 982 акта за общинска собственост, от които 59 за публична общинска собственост.

Отписани след извършване на разпоредителни действия са 257 акта.

Структурата по вид и предназначение на имотите общинска собственост е посочена в Таблица 1

Таблица 1

№ по ред	ВИД НА ИМОТА	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	522
2.	Застроени недвижими имоти - сгради - части от сгради - застроени чрез ОПС	11 1 117
3.	Детски градини и ясли	5
4.	Училища	3
5.	Здравни заведения	3
6.	Културни институции	3
7.	Читалища	3
8.	Имоти - за спортни мероприятия	2
9.	Сгради на Кметства	3
10.	Жилищни имоти	3
11.	Земеделски земи от общински поземлен фонд	49
12.	Гори и земи от общинския горски фонд	няма
	Общо:	725

3.1. Незастроени терени

В Община Батак има съставени 522 акта за общинска собственост за незастроени със сгради терени. Незастроените терени са предимно с жилищно, търговско, обществено предназначение, трафопостове и озеленяване. За улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост съгласно чл. 56, ал. 2 от ЗОС.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписвани от актовете за държавна собственост и са съставяни актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, здравни служби, читалища, жилища и др. Продължава 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 събиране на необходимите документи и оформяне на преписка за актуване са нужни много време, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

Приходите от земя – частна общинска собственост се формират предимно от разпореждане със съответните имоти по Закона за общинската собственост.

Приходи в общинския бюджет постъпват и от отдаване на терени под наем за монтиране на временни обекти, както и от такси за ползване на общински площи – тротоари, площи, улични платна, места, върху които са организират пазари и панаири.

Отдадените под наем имоти за стопанска и търговска дейност са 15 на територията на цялата община.

Основните принципи при определяне начина на разпореждане /право на строеж, продажба и др./ с незастроените имоти са:

- извършване на анализ на общинските имоти и определяне на възможността за обособяване на самостоятелни парцели или промяна на предназначението на съществуващите чрез изработване на подробни устройствени планове с цел разпореждане;

- при урегулираните поземлени имоти, в които може да се построи само един обект да се пристъпва към продажба на имота;

- там където цената на правото на строеж за разгънатата застроена площ е по-голяма от пазарната цена на земята, следва да се учредява право на строеж.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- неприключил и бавен процес по идентификация и актуване на общински имоти;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост;

Силни страни и възможности:

- оптимизиране на процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти;
- максимално развитие потенциала на всеки имот;
- инвестиционен интерес към терени в общината и възможност за реализиране на приходи от продажби.

3.2. Застроени нежилищни имоти

Съгласно регистрите публична общинска собственост са 24 застроени имота.

Една част от тях обслужват пряко дейността на местното самоуправление и местната администрация и се управляват пряко от кмета на общината и кметовете на кметства. Друга част са предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, здравни, спортни и др. мероприятия и в голямата си част са предоставени за управление на организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности.

Във връзка с ефективното управление на общинската собственост през 2011 година се извърши промяна в Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Батак за определяне на базисните цени при отдаване под наем на общински имоти.

Проблем представлява и сградата на закритата ЦДГ „Трети март“ в град Батак. В следствие на неизползването ѝ сградата започва да се руши. Целесъобразността на продажбите се преценява конкретно за всеки имот.

Рискове и слаби страни:

- лошо състояние на сградите и недостиг на средства за поддръжка на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.

Силни страни и възможности:

- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или делба;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови институции за подобряване състоянието на имотите;
- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично-частно партньорство при извършване на ново строителство.

3.3. Жилищни имоти

Към момента на изготвяне на стратегията Община Батак разполага с 2 жилищни имота – за продажба, които към настоящия момент се отдават под наем и 1 ведомствено жилище.

Община Батак не разполага със свободни общински жилища.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- значителна част от общинския жилищен фонд е остарял;
- недостиг на жилищен фонд;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и поддържане на собствеността.

Силни страни и възможности:

- продажба на амортизирани жилища на лицата, настанени в тях и отговарящи на съответните условия.

3.4. Земеделски земи

В Община Батак има съставени 383 акта за общинска собственост за земеделски земи.

Общата площ на земеделските земи, собственост на Община Батак е :

1. 16 863.820 дка. – частна общинска собственост
2. 9 863.568 дка. – публична общинска собственост
3. 3 353.267 дка. – стопанисвани от Общината,

от които имоти с площ от 51, 908 дка. са предоставени на база Решения на Общински съвет – Батак съгласно §27 ал.2 от ПЗР и ЗИД на ЗСПЗЗ. Имоти с площ от 109.936 дка са предоставени със Заповед на Кмета съгласно чл.19 ал.5 от ЗСПЗЗ.

Към края на 2011 г. са предоставени за ползване под наем 360.522 дка. общинска земеделска земя по чл.19 от ЗСПЗЗ както следва:

- 2 договора за 5 бр. имоти с обща площ 360.522 дка.

Анализирайки състоянието на имотите извън регулация се открояват следните:

Рискове и слаби страни:

- голям брой маломерни имоти и разпокъсана собственост;
- наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи /по чл. 19 от ЗСПЗЗ/

- законови ограничения при предоставяне на земи от общински поземлен фонд с начин на трайно ползване – пасище, мера.

Силни страни и възможности:

- актуване на нови имоти

- с влизането в Европейския съюз и стартирането на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава интересът към общинските земеделски земи и възможността за реализиране на приходи;

- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места;

III. Мерки за постигане на набелязаните цели и приоритети:

1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, след предварителен анализ и преценка на потребностите на общината, при ясната визия за целите и очаквания резултат на постъпленията по плана за приходите на Община Батак.

2. Висока ефективност и ефикасност от дейността по управление и разпореждане с имоти общинска собственост – намаляване на разходите и увеличаване на приходите.

3. Да продължи процеса по идентификация, доказване и придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.

4. Да продължи практиката за отдаване под наем на имотите, ненужни за дейността на общината и към които има проявен интерес.

5. Продажба на неизползваеми нежилищни имоти, към които има проявен инвеститорски интерес, както и на поземлени имоти на собствениците на законно построените в тях сгради.

6. Ежегодна актуализация на наемната цена в съответствие с ръста на инфлацията.

7. Внедряване на компютъризирана информационна система за регистрите на имотите.

8. Поддържане на публични регистри за разпоредителните сделки с общинска собственост на сайта на общината.

Настоящата стратегия е приета с решение № 33 от 26.01.2012 год. по Протокол № 4 на ОБС гр. Батак.