

СТРАТЕГИЯ

за управление на общинската собственост в община Попово за периода 2019 – 2023 г.

Въведение

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Попово за периода 2019-2023 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 дейността 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 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, европейски програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечават 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 Попово 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, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с общински жилища, Наредбата за определяне на базисните цени при отдаване под наем на общинско имущество, 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 Попово.

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 устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых 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, кметовете на кметства и кметските наместници 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.Усъвършенствана информационната система по актуване, регистриране и управление на общинската собственост.

II. Анализ на състоянието на общинската собственост в община Попово. 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.

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. На същата дата влезе в сила и Закона за държавната 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 паметниците на културата;
 - Закон за физическото възпитание и спорта;
- и др.

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

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

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

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

2. Структура на имотите – общинска собственост.

Съгласно главните регистри на общинската собственост – публична и частна, към края на 2019 г. в Община Попово има съставени 13804 акта за общинска собственост.

Актуваните имоти в урбанизираната територия на общината са 2176 бр., от които 130 – публична общинска собственост и 2046 бр. – частна общинска собственост.

Структурата на публичната общинска собственост е както следва:

Детски градини	Училища	Читалища	Кметства	Здравни служби	Спортни обекти	Други
18	13	30	27	15	6	21

Структурата на частната общинска собственост по населени места е следната:

Населено място	Терени	Сгради с терен	Сгради	Общо
1	2	3	4	5
Попово	341	19	76	436
Невски	15			15
Сеячи	2	1		3
Априлово	14	3	6	24
Баба Тонка	5			5
Берковски	1	1		2
Бракница	4	1	2	7
Водица	26	19	5	50
Гагово	12	2		14
Глогинка	1	1	1	3
Горица	12	3		15
Долец	3	3		6
Долна Кабда	2	2		4
Дриново	5			5
Еленово	57	2	2	61
Заветно	1	1		2
Зарасво	19	1	4	24
Звезда	4	1		5
Иванча	1		1	2
Кардам	25	3		28
Ковачевец	54	7	2	63

Козица	81	1		82
Конак	1	3	3	7
Ломци	8	2	5	15
Манастирца	8	2		10
Марчино	6	2		8
Медовина	55	3		58
Осиково	13	1	1	15
Плаламарца	9	1	3	13
Помощица	11	-		11
Посабина	19	26	1	46
Садина	80	8	4	92
Светлен	54		2	56
Славяново	47	15	1	63
Тръстика	33	1	1	35
Цар Асен	6	3	2	11
З. Стояново	28			28
ОБЩО:	1044	138	122	1304

2.1. Незастроени терени

В Община Попово има съставени 1044 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.

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.

Основните принципи при определяне начина на разпореждане /право на строеж или продажба/ 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;

- при урегулирани поземлени имоти където могат да се обособят повече от един обект /КЖС, за административни нужди, за обществено обслужване/, следва да се обособява право на строеж, поради невъзможността от обособяване на отделни УПИ.

- 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:

- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост;
- липсата на съвременни кадастрални планове и карти в някои от селата на общината, което забавя идентифицирането и актуването на общинските имоти.

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;
- част от имотите-публична общинска собственост по силата на закона не се актуват, но са с голямо значение за нормалното функциониране на общината.

3.2.Застроени нежилищни имоти

Съгласно регистрите публична общинска собственост са 130 застроени имота. Една част от тях обслужват пряко дейността на местното самоуправление и местната администрация и се управляват пряко от кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници. 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

Застроените нежилищните имоти - частна общинска собственост в момента са 122. Тук следва да се отбележи, че голяма част от общинските имоти с търговско предназначение в централната градска част бяха възстановени по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти, а друга част бяха предмет на прехвърлителни сделки по Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за приватизация и следприватизационен контрол. Резултатите от приватизацията са нов облик на зле стопанисвани и рушащи се общински обекти в резултат на значителни инвестиции след смяната на собствеността.

Продажбата им осигури и приходи в общинския бюджет, но значително намали общинската собственост.

Сключени са договори с юридически лица и звена на бюджетна издръжка за учредяване на безвъзмездно право на ползване върху общински имоти.

Отдадените под наем имоти за стопанска и търговска дейност са 61 на територията на цялата община.

Отдадени на концесия са: летният театър, плувният басейн в градската градина и пазара.

Проблем представляват и сградите на закритите учебни заведения по кметствата. В следствие на неизползването им сградите започват да се рушат. Целесъобразността на продажбите се преценява конкретно за всеки имот. Те са включени в списъка за приватизация, но поради законови причини, продажбата им е затруднена.

Останалите сгради – частна общинска собственост на територията на общината са сгради за обществени бани, фурни, автоспирки, търговски сгради, гаражи и др.

Общината разполага със 138 общински имота, представляващи сгради с терени като преимуществено това са жилищни имоти, освидетелствани за укрепване и отчуждени след земетресението през 1986 г. като по-голямата част от тях са в селата. При проявен интерес от страна на купувачи е целесъобразно да се открива процедура за продажбата им.

Рискове и слаби страни:

- лошо състояние на сградите и недостиг на средства за поддръжка 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;
- недостиг на сгради за общественно-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 Попово разполага с 301 жилищни имота, от които 202 апартамента,къщи-38 и 61 временни къщички, монтирани след земетресението през 1986 г.. От общия брой на жилищата 247 са наемни, 38 резервни, 8 за обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени и 8 ведомствени.

Жилищният фонд в по-голямата си част е стар и амортизиран. Средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката му. По-голямата част от общинските жилища са в сгради, съсобствени между общината и физически лица, което създава трудности при тяхното управление и поддръжка.

Община Попово не разполага със свободни общински жилища, а има картотекирани 190 граждани с доказани жилищни нужди, които чакат за настаняване.

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:

- увеличаване на общинската собственост чрез строителство на нови общински жилища или учредяване право на строеж срещу определен процент от изградените готови обекти;
- продажба на амортизирани жилища на лицата, настанени в тях и отговарящи на съответните условия.

3.4.Земеделски земи, гори и язовири

Общината притежава 9265 имота, извън регулация, които се разпределят както следва:

- 8 020 бр. – земеделски земи;
- 1 039 бр. по § 4 от ЗСПЗЗ;
- 182 бр. за гори и земи в горския фонд;
- 23 бр. за водни обекти;
- 1 бр. за дълбок сондаж на минерална вода.

Съставени са 11654 акта за общинска собственост, от които 9380 бр. са за частна общинска собственост и 2247 бр. за публична общинска собственост.

Общинската земеделска земя е 100 346,095 дка или 10,95% от общия земеделски фонд в общината.

Към края на 2019 г. са предоставени за ползване 32 755,999 дка общинска земеделска земя, както следва:

- под наем и аренда - 3 084,278 дка;
- учредено право на ползване – 53,406 дка
- предоставени за общо ползване пасища и мери – 28 568,158 дка;
- предоставени за индивидуално ползване пасища и мери – 1047,150 дка;
- предоставяне на пасища и мери за устройване на пчелини-3,000 дка

Обработваемите земи са отдадени под наем и аренда. По-голямата част от наличния общинския поземлен фонд представлява изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения, както и голям брой маломерни имоти.

Община Попово е собственик на 17 691 дка. гори, за които има съставени 183 бр. актове за общинска собственост. С Решение № 543 по протокол № 41 от 18.12.2014 г. управлението на горите в общината се възлага на Държавно ловно стопанство „Черни Лом”, гр. Попово.

На територията на общината са актувани 23 водни обекта , в т.ч. 12 язовира, 8 рибарника, 1 минерален извор е 2 др.водни обекта.

Към края 2019 г има действащи 11 договора за концесия на язовири и рибарници, а върху два язовира е учредено право на управление на рибните ресурси. В с.Баба Тонка и “Каваците” в гр. Попово язовирите са предоставени за безвъзмездно управление на юридически лица на бюджетна издръжка – съответно на Ловно-рибарско сдружение гр. Попово и Сдружение „Рибар-Баба Тонка”.

Дълбокият сондаж Р2 с минерална вода с.Водица също е отдаден на концесия.

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;

Силни страни и възможности:

- актуване на нови имоти
- с влизането в сила 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 набеязаните 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 Попово.

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.Продажба на маломерни и пустеещи земеделски имоти, към които има проявен инвеститорски интерес с цел създаване на някакъв поминък.

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

Настоящата стратегия е приета с решение №22 по протокол №3 / 19.12.2019г на ОбС гр. Попово.