

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА ИХТИМАН 2019 – 2023 ГОДИНА

2019 година

I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ Конституцията на Република България от 1991 година за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост. Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет на 01.06.1996 година.

Конкретните правомощия на кмета на общината и кмета на кметството по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение No 248/31.10.2008 г. по Протокол N 13/31.10.2008 година на Общински съвет Ихтиман на основание чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост/изменен и допълнен ДВ брой 54 от 2008 г., променена и допълнена с Р. No 392/26.06.2009 г.; 766/29.04.2011 г.; 126 и 127/27.04.2012 г.; 417/28.06.2013 г.

Съгласно разпоредбите на ЗОС, 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: местни пътища, улици, площи, обществени паркинги и зелени площи; сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение; линейни мрежи от техническата инфраструктура в частта, обслужваща територията на общината; общински земеделски земи, пасищата и мерите; общински гори, горски пасища и ливади.

Съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите публична

Общинска собственост, представляват 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 недвижимите имоти и движимите вещи– частна общинска собственост, чрез: продажба; замяна; дарение; делба; възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права; 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 от местно значение и да не изпълняват функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, могат да бъдат трансформирани и да се обявят за частна общинска собственост, след решение на Общински съвет– Ихтиман.

Имотите – публична и частна общинска собственост, подлежат на актуване.

За временни постройки, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура и съоръженията към нея, актове 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, по ред определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват :Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2019-2023година.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти частна Общинска собственост, в това число и жилищните имоти, земеделски земи и гори.

Стратегията не разглежда: собствеността, включена в капитала на Търговски дружества; сградите–публична общинска собственост,

представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и други, 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, 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 цели, принципи, политики и задачи/приоритети/ за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

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

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

III. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ИМОТИТЕ- ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с целите и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Ихтиман за периода 2019-2023 година.

Принципи при управление и разпореждане с имотите-общинска собственост: законосъобразност; приоритетност на обществения интерес; публичност; целесъобразност.

Основни цели: 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; гарантиране на ефективно управление и на повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Ихтиман има съставени 3 365 (три хиляди триста шестдесет и пет) акта за общинска собственост.

Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 686 (шестстотин осемдесет и шест) акта.

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 23 години, от влизането в сила на ЗОС, работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на специалистите от служба „Общинска собственост“.

Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

До края на 2019 год. в Община Ихтиман има съставени актове за общинска собственост. след влизане в сила на Закона за общинската собственост, на приоритетно отписани от актовете книги за държавна собственост застроени имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

Имотите, които към момента са все още държавна собственост и които представляват интерес, са стотиците имоти дадени на населението с отстъпено право на строеж. Законодателят дава право на тези собственици да закупят земята дадена им с право на строеж и при всяко такова искане се изготвят преписки и искане до областен управител за отписване на държавния имот и предоставяне на общината за актуването им като общинска собственост и за разпореждане.

В общински имоти са настанени териториални структури на държавни институции- Агенция за социално подпомагане Общинска Служба по земеделие, Прокуратура, НОИ, МВР и др., които по закон не заплащат наем.

Към настоящия момент действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти са както следва: Петна за гаражи-357 бр., петна за павилиони 23 Бр., обекти 34 бр., апартаменти-23 бр.броя.

За всички отдадени под наем имоти са съставени актове за общинска собственост.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Проблем представлява и сградите на закритите учебни заведения в кметствата и на общинските апартаменти. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните рискове и слаби страни: значителен на територията на общината. Причина за липсата на интерес за част процент остарял сграден фонд; недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции; нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността; 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.

Плюсове и възможности: възможност за актуализация на наемната цена, на база социалноприемливо съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи: да се актуализира наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите ;

Общински поземлен фонд

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи/ЗСПЗЗ/ и Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд/ЗВСГЗГФ/ на Община Ихтиман са възстановени :

- от общинския поземлен фонд /ОПФ/

Ниви и трайни насаждения- 26 741,570 дка.

Пасища, мери, ливади и храсти- 32 620,094 дка

Гори в земеделски земи 1 351, 234 дка

- от общински горски фонд/ОГФ/

Гори 119 042,930 дка

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците предадени с протоколни решения№1/28.04.2009г. и №2 от11.07.2011г. За част от тях, които са отдадени под наем има съставени актове за общинска собственост. 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 бъдат предмет на разпоредителни сделки и за тях не могат да се сключват договори за продажба, да се издават удостоверения във връзка с обстоятелствена проверка, Земите по чл.19 от ЗСПЗЗ се предоставят под наем.

Публичната общинска собственост при земеделските земи и горите включва пасища, мери, пасища с храсти, просеки, горски ливади, горски пътища и други площи.

Частната общинска собственост при земеделската земя и горите включва ливади, ниви, залесени територии, широколистни гори и други. Това е селскостопанският фонд, който община Ихтиман може да извършва разпоредителни действия и от който може да реализира приходи.

Горите от общинския поземлен фонд се управляват от Общинско горско предприятие.

V. СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ И ПРИОРИТЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Стратегическа цел : създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и оптимално използване на наличните ресурси– недвижими имоти, горски фонд, общински поземлен фонд за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа рязко да се подобри социалната, техническата и екологична структура на община Ихтиман за постигане устойчив социално–икономически растеж на общината.

Приоритети: пълно обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост; ефективно и прозрачно управление и разпореждане с общинската собственост; ежегодно разработване и приемане от Общинския съвет на годишна програма по чл.8/9/ от ЗОС за придобиване и разпореждане с общинската собственост, с приемането на бюджета на общината, по предложение на кмета на общината; усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост; последователно и неотклонно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяване на търгове по управление и разпореждане с общинско имущество.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Прилагането на Стратегията за управление на общинската собственост на Община Ихтиман за периода до края на мандата - 2019-2023г. трябва да се фокусира основно върху създаване условия за ефективно, модерно и гъвкаво управление на имотите общинската собственост, както и за подобряване на социалната и техническата инфраструктура, за постигане на устойчив социално – икономически растеж на Община Ихтиман. Предприетите от общината действия трябва да са насочени към оптимално

използване на наличните ресурси - недвижими имоти, сгради, горски фонд, общински поземлен фонд.

Икономическата криза, слабия инвеститорски интерес, липсата на кандидати за закупуване на УПИ, собственост на общината, липсата на кандидати за наемане на общински обекти и влошаващото се състояние на общинския сграден фонд са основните проблеми пред ефективното и успешно управление и разпореждане с имуществото на Община Ихтиман. За преодоляване на проблемите, оптимизиране на процеса по планиране на управлението на собствеността и постигане целите на настоящата Стратегия е необходимо да се предприемат следните по-важни мерки:

Изготвяне на предварителна оценка за ефекта (социален и икономически) от прилагането на различните подходи - продажба, замяна, отдаване под наем, учредяване право на строеж, концесиониране и др., въз основа на която Общинският съвет избира най-ефективния и ефикасен способ при вземане на решения за управлението и разпореждането с общинските имоти;

Ежемесечно актуализиране на базата данни за общинската собственост и интегриране на регистрите в единна информационна система, която да се доразвие с функции за поддържане и предоставяне на информация за физическото състояние на собствеността, нейното използване и за разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост. Публичният регистър да остане достъпен на сайта на Община Ихтиман;

Разработване на годишни планове/програми за управлението и разпореждането с общински имоти на база анализите и идентифицираните нужди, свързани с общинската собственост;

Предприемане на действия за събиране на просрочените вземания на общината в т. ч. недобори от минали години включително наеми на общински жилищни и нежилищни имоти;

Отдаването под наем на части от имоти – публична общинска собственост да се приведе в съответствие с нормативните изисквания;

Създаване на система за контрол по изпълнението на сключените договори за отдаване на общинска собственост. Да бъде приета система с правила за определяне на процедурата по сключване на договори, реда за водене на регистър на сключените договори в общината.

За постигане на оптимално управление на общинската собственост е препоръчително да се извърши пълна паспортизация на имотите общинска собственост, които се отдават под наем. Желателно е да се извършва периодична ревизия на тези имоти с цел бързо идентифициране на наематели с изтекли договори, както и такива с неиздължени суми.

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост на община Ихтиман е за периода 2019 – 2023 година. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост на съответната финансова година.