

*приложение 1 към решение № 35,
взето с поименно гласуване с протокол № 7
от редовно заседание на общински съвет – Сопот,
проведено на 20.04.2016 г.*

СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ
НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА
2015 – 2019 г.**

ОБЩИНА СОПОТ

I. Обща част

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Сопот за периода 2015 – 2019 год. е разработена в съответствие с чл.8 ал. 8 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, на база анализ на резултатите от управление и разпореждане с общинска собственост .

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване дейността на общински съвет и общинска администрация, по управление и разпореждане на общинската собственост, като основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждането с общинските имоти, отчитане на промени и нови приоритети на развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината, както и при кандидатстване по оперативни програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост, в интерес на гражданите на общината.

Ефективното управление на общинската недвижима собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката на общината за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурите, повишаване на инвестиционният интерес, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и историческото наследство и подобряване жизненото равнище на хората.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи в общинския бюджет и обезпечава финансирането на редица общински дейности. Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и Общинският съвет ще намали възможността за субективизъм и прояви на корупция, при спазване на действащата нормативна уредба. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес от страна на инвеститорите и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти –общинска собственост.

II. Правна рамка

Общината е административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление.

Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи, да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

1.общинско имущество, общински предприятия, общински финанси, данъци и такси, общинската администрация.

2.устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея.

3.образованието

4.здравеопазването

5.културата

6.благоустрояването

7.социалните услуги.

8.опазването на околната среда и оптимално използване на природните ресурси.

9.поддържане и опазване на културни, исторически и архитектурни паметници.

10.развитие на спорта и туризъм

III. Основните цели, принципи и приоритети при придобиване, управление и разпореждане с имотите общинска собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – собственост на Община Сопот се извършва под контрола на Общински съвет, в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост; Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество; Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общински жилища; Наредба за определяне и

администрирането на местни такси и цени на услугите, други закони и нормативни актове имащи отношение към общинската собственост.

1. Основни цели:

- Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване условия за бизнес, култура, спорт, отдих туризъм и повишаване на сигурността.
- Отношение към общинската собственост с грижата на добър стопанин. Поддържането ѝ в оптимален обем, структура и стремеж към оптимално управление в интерес на населението.
- Ефективно и прозрачно управление на общинската собственост.

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост.

Основните принципи при управлението и разпореждането с общинската собственост залегнали в Стратегията за управление и разпореждане с общинската собственост за периода 2015-2019 г. ще бъдат водещи в работата на ръководството и администрацията на общината.

2.1. Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината, и кметът на с. Анево действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда, предвиден в закона

2.2. Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите общинският съвет, кметът на общината и кмета на кметство с. Анево/ 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, за което са предоставени.

2.3. Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решения за придобиване на общинската 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.

2.4. Публичност

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

2.5. Състезателно при разпореждане

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

2.6. Плановост

Управлението на общинските имоти се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на общинската собственост годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост, приемани от Общински съвет-Сопот по предложение на кмета на общината.

3. Приоритети

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

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

3.2. Увеличаване на общинската собственост чрез придобиване на нова собственост.

3.3 Привличане на средства от държавата както и такива по европейски програми за модернизация и изграждане на обекти общинска собственост в областта на образованието, културата и спорта.

3.4. Социална политика насочена към подкрепа на най-уязвимите и най-безпомощни наши съграждани.

Управлението на собствеността се реализира чрез:

- Планиране на дейността по управление на собствеността със стратегии и годишни програми за управление на общинска собственост.
- Изпълнение на програмата по управление на собствеността.
- Отчитане на резултатите от управление на общинската собственост и осъществяване на вътрешен контрол.

Изпълнение на политиката за управление на общинската собственост е свързано с избора и прилагането на правната рамка способ за: придобиване, разпореждане и управление на собствеността.

Съгласно главните регистри на общинска собственост към момента са съставени 476 акта за ОбС от които :

За гр. Сопот 380 бр.

За с.Анево по стар образец – 160

Имотите общинска собственост, определени по закон като публични и частни по своя характер са квалифицирани както следва:

Според предназначението им:

- имоти, които се ползват за административни нужди (Сгради – на общинска администрация, и кметство с. Анево - 3 бр.)
- имоти използвани за предоставяне на публични услуги (образователни /училища/ – 2 бр.; детски градини – 3 бр.; читалище – 1 бр. лекарски кабинети – 9 бр.)
- имоти с културно историческо значение, паметници на култура – 7 бр.
- имоти предоставени за клубна дейност – 3 бр.
- жилищни имоти -17 бр.
- имоти с търговско и стопанско предназначение – 15 бр.
- водни обекти (язовири – 4 бр.)

Списификата и характерът на отделните видове собственост, предполагат конкретните политики при управлението и разпореждането с тях да бъдат самостоятелно определени.

Доброто управление на общинската собственост, генерира приходи в общинския бюджет чрез събиране на наеми, учредяване на възмездно право на ползване, продажби, право на строеж и др.

Като цяло общината е обезпечена със сгради за административни нужди, училища, детски градини, детски ясли, здравни заведения, читалище, културно исторически обекти - паметници на културата.

Анализ на състоянието на имотите общинска собственост

Използваемия сграден фонд който се ползва за административни нужди и за предоставяне на публични услуги като цяло е в добро състояние.

Извършено е енергийно обследване и саниране на НУ „ Неделя Петкова”, детските градини и детски ясли.

Подменена е цялостно амортизираната водопроводна и канализационна мрежа на гр. Сопот и с. Анево, както и уличната мрежа.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се откриват следните резултати:

Възможности

Подготовка на проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондове както следва:

- за продължаване процеса на обследване и саниране на сградата на общинска администрация и сградата в която се помещава данъчна служба.

- за проект за преустройство на бившето училище за социални нужди в полза на жителите на с. Анево.

- за благоустрояване и озеленява и построяване на нови детски и спортни площадки и съоразения.

Изводи

Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативни програми за осигуряване на средства по европейските фондове

общинският жилищен фонд

Община Сопот разполага с 17 бр. общински жилища от, които:

-Апартаменти /фонд/-под наем – 8 бр.

-Апартаменти /фон/-ведомствен – 7бр.

-Апартаменти /фонд/- резервен – 2 бр.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните резултати

Силни страни – не се констатира

Слаби страни

-Остарял и амортизиран жилищен фонд

-Недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социалните функции на Общината

-Част от общинските жилища са разположени в сгради със смесена собственост – частна и общинска, с преобладаващ съществен дял на частната собственост.

-Нарастване на средствата необходими за основен ремонт, поддържане и опазване на собствеността

-Лоша събираемост на жилищните наеми

Възможности

-Търсене на алтернативни методи за осигуряване на външно финансиране за изграждане на общински жилища за социално слаби граждани.

-Учредяване право на строеж на строителни предприемачи срещу обезщетение с готови жилища.

-Учредяване право на строеж на картотекирани граждани в терени, предвидени за ниско строителство.

обекти с търговско и стопанско предназначение

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните резултати

Силни страни – не се констатира

Слаби страни

-Остарели и амортизирани търговски обекти

-Наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване

-Лоша събираемост на приходи от наеми

Възможности

-Осигуряване на средства от други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите

-Увеличаване на средствата за ремонт на сградния фонд със средства, постъпили по фондовете от оперативните програми.

Заплахи

-Риск от грешни решения за управление и разпореждане

Направеният анализ предполага реализирането на следните

Политики и задачи за постигане на целите:

-Да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжката на сградите, с оглед вземане на решение за управление и разпореждане.

-Да се актуализират наемните цени в съответствие с минималната работна заплата за страната – за общинските жилища, а за останалите имоти/обекти съгласно инфлационният индекс за страната.

Гробищни паркове

Гробищен парк Сопот

Гробищен парк Анево – християнски – с.Анево

Гробищен парк Анево – мюсулмански с.Анево

Възможности

-Осигуряване на средства за очуждане на терени за разширяване на гробищният парк на гр. Сопот.

Основен приоритет е правилното управление на съществуващия ресурс с цел да се задоволяват обществените интереси на населението, да се подобри инфраструктурата в населените места и да се повишават собствените приходи в общинския бюджет. като процеса по идентификация, придобиване и актуване на нови имоти. Имоти с които са извършени разпоредителни действия или по закон са престанали да бъдат общинска собственост се отписват със заповед на Кмета на общината.

Сериозна трудност би създадо съвместяването на нови дейности в обектите, съобразно специфичното им предназначение. Независимо от вида на подхода-управление и разпореждане, обектите трудно биха могли да съвместят различни функции.

Наличие на части от сградите, към които липсва интерес за наемане и ползване:

Отдаването под наем е подход осигуряващ непрекъснати приходи в общинския бюджет. Политика на общината е да се продължи отдаването под наем на имоти към които има траен интерес за наемане и носят редовни приходи в общинския бюджет.

За обектите - частна общинска собственост, които не са отдавани под наем повече от две-три години, не е прояван интерес към тях от физически и юридически лица, не са в добро експлоатационно състояние и обременяват общинския бюджет с разходи по поддръжката и охраняването им, а не носят приходи е необходимо да се предприемат действия за друг вид управление или разпореждане.

Към настоящия момент са сключени 34 бр. договора за наем на общински имоти, представляващи частна и публична общинска собственост. Приходите от тях годишно са 109 х. лв.

Имотите – общинска собственост с възможност за отдаване под наем са максимално използвани и такива в които наличния капацитет не се използва напълно. Продължителния период в който един обект не се ползва или наема води до лошото му опазване и съответно рушене и амортизиране.

Общински поземлен фонд

Общинския поземлен фонд включва имоти представляващи пасища, мера, ниви, ливади, и др:

Земеделска земя възстановена с план за земеразделяне като частна общинска собственост обхваща 178 бр.имоти с обща площ 1349.811 дка /Сопот и Анево/

Земеделски земи - остатъчен фонд по чл.19 от Закон за стопанисване и ползване на земеделски земи /ЗСПЗЗ/ наброява 131 бр. имоти с обща площ 225.972 дка./Сопот и Анево/

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, които са останали след възстановяването правата на собствениците, се стопанисват и управляват от общината. Същите са актувани като общинска собственост. Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране проекти на техническата инфраструктура и други. С измененията в ЗСПЗЗ имотите с начин на трайно ползване – пасища, мери се преобразуваха от частна в публична общинска собственост и се предоставят на земеделските стопани за паша. С тях немогат да се извършват други разпоредителни действия.

Останалите имоти от общинския поземлен фонд могат да се отдават под наем или аренда и от това да се реализират приходи в общинския бюджет.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните

Слаби страни

-Голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;

-Периодично установяване на неточности в кадастралната карта в землището на гр.

Сопот

и землище с. Анево и несъответствие между установения начин на трайно ползване и фактическото състояние;

Възможности

-Обследване и актуване на нови имоти;

-Оптимизиране процеса на управление, с цел увеличаване възможността за реализиране на приходи;

-Възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

-За осъществяване на своите функции, съобразно настъпващите нови потребности и с цел

повишаване устойчивостта в развитието на общината е нужно придобиването на нови имоти. Продължава процеса по идентификация и актуване на нови общински имоти. Предприети са мерки за ефективна защита при установяване на правото на собственост на общината върху имоти, предмет на съдебни спорове.

-Да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно

предвижданията на Подробните устройствени планове във всяко от населените места;

-Цялостен анализ на потребностите във всяко населено място, относно придобиването на

имоти за задоволяване интересите на местната общност;

-При придобиване на имоти определяне на приоритетното им предназначение, съобразно

спецификата на конкретното населено място;

На основание направеният анализ, се обособяват нуждите на Община Сопот от придобиване на следните видове имоти:

1. Жилищни имоти

За реализиране на социалната политика на Община Сопот за настаняване на нуждаещи се

граждани, следва да се придобият общински жилища чрез отстъпено право на строеж в съсобствен имот срещу обещетение с готови жилища и чрез ново строителство.

2. Други имоти, според потребностите на Община Сопот

-ново строителство

-закупуване

-безвъзмездно предоставяне на Общината на имоти държавна собственост

-реализиране на публично-частно партньорство

-други способности позволени от закона

Община Сопот не разполага с достатъчен ресурс от имоти и вещи - общинска собственост, които да осигуряват достатъчни приходи в общинския бюджет.

Всички действия на органите на местното самоуправление и местната администрация, касаещи общинската собственост са съобразени с нормативните разпоредби на ЗМСМА, ЗОС и законите кореспондиращи със ЗОС.

Основен принцип по стопанисване, управление и разпореждане с общинската собственост е осигуряване на максимална защита на обществен интерес и подобряване на инфраструктурата в населените места на територията на Община Сопот.

Политиката на управление на общинската собственост е съобразена с нуждите на конкретното населено място и неговите жители.

Това е една гаранция за успешно развитие на общината.

Настоящата Стратегия обхваща периода 2015 – 2019 г. Приема се на основание чл. 8 ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Стратегията е основание за приемане на годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината.

Настоящата Стратегия е приета с Решение № 35 взето с поименно гласуване с протокол № 7 от заседание на Общински съвет - Сопот, проведено на 20.04.2016 г.