

# СТРАТЕГИЯТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ ЗА ПЕРИОДА 2012 – 2015 Г.

## I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на община Вълчи дол е разработена на основание разпоредбите на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и обхваща периода 2012 – 2015 година.

Като един основен инструмент за насърчаване на общинското и регионално развитие, ефективното управление на общинската недвижима собственост е от особено значение и е важен инструмент за осъществяване на политиката в общината за устойчиво развитие.

Стратегията е разработена в съответствие с Общинския план за развитие на община Вълчи дол 2007 – 2013г. Пресечната точка между двата документа е разпределението на активи за целите на общинското развитие. Потокът от информация върви и в двете посоки – Общинския план за развитие на общината определя насоките за реализиране на проекти върху обекти – общинска собственост и нуждите от активи, а стратегията и програмата за управление на общинската собственост съдържа описание на наличните активи и необходимостта от придобиване на нови такива, за осъществяване на мерките заложи в плана.

Конституцията на Република България от 1991 година 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 преминават в собственост на общините.

Конкретните правомощия на общинския съвет, кмета на общината, кметовете на кметства и кметските заместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани със Законът за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г. и на местно ниво с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с решение № 274/ 18.09.2008 на Общински съвет Вълчи дол.

Управлението и разпореждането с общинската собственост в община Вълчи дол, по смисъла на настоящата стратегия, се разглежда като организирано и динамично функционираща система, която обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна

уредба, механизми и подходи, както и форми на участие на населението в местното самоуправление. Всичките тези компоненти са под пряко или непряко подчинение на местната власт, която функционира в името на общия интерес и осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване на качеството на живота в общините.

Стратегията за управление на общинската собственост на община Вълчи дол се разработва като осъзната необходимост от страна на Общинския съвет и общинската администрация за допълване на действащите стратегически и планови документи за социално икономическо и устройствено развитие на общината и в изпълнение на изискването на Закона за общинската собственост. Мотивите за нейното разработване са продиктувани не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта от усъвършенстване на плановата дейност на общински съвет и общинската администрация, като основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане с имоти, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предходни планови периоди, за правилно формулиране на новите приоритети на общинското развитие, при разработване на бюджета на общината, както и при кандидатстване с проекти за участие в структурни фондове на ЕС, свързани с ефективното и рационално управление на общинската собственост в интерес на гражданите на общината.

## **II. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ И ЦЕЛИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

### **1. ПРИНЦИПИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

#### **✓ Законосъобразност**

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските заместници действат в рамките 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.

#### **✓ Приоритетност 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.

✓ **Публичност**

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

✓ **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.

✓ **Състезателност при разпореждането.**

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

## **2. ЦЕЛИ**

1. Анализ на състоянието и идентификация на общинската собственост, определяне на възможностите за подобряване на управлението, разпореждането и придобиването на нови имоти свързани с развитието на общината.

2. Да се посочат най- важните проблеми, които общината трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазване на общинската собственост.

3. Очертаване на приоритетите, мерките за успешно реализиране на възможностите и адекватно реагиране на икономическите потребности и административни промени.

## **III. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ, ВЪЗМОЖНОСТИ И РИСКОВЕ.**

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.

Основният ангажимент на община Вълчи дол е да стопанисва и се грижи за имотите общинска собственост като добър стопанин, предвид важната им функция за цялото население в общината. В общинския план за развитие са заложили мерки за използване на финансовите инструменти на оперативните програми за обектите публична общинска собственост.

Собственост е един от най-важните ресурси, притежавани от общината, даващ възможност за реализиране на нейната социално-икономическа политика. Същата представлява поредица от активи, чиято природа, стойност и количество следва да бъдат

определени от стратегическите решения, свързани с развитието на общината. Противното може да доведе до ресурс от недвижими имоти, които не съответстват на целите, които си поставя общината и които биха представлявали финансово бреме.

При формирането на политиката на управление на общинската собственост се отчита различния характер на имотите – публична общинска собственост и имотите – частна общинска собственост.

Приходите от собственост се формират предимно от оперирането с имоти – частна общинска собственост, посредством предвидените в Закона за общинската собственост способности.

## **1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ**

Към настоящия момент в община Вълчи дол има съставени 185 акта за незастроени терени в регулация, от тях 133 бр. са терени в кметствата, останалите 52 в гр. Вълчи дол.

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 актовете 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. Продължава работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти. За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за актуване са нужни много време, ангажирането на служби извън общинската администрация, значителен кадрови ресурс и административен капацитет.

Незастроените терени на територията на община Вълчи дол са малки, разпокъсани, често обременени със съсобственост. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

За имотите, намиращи се в малките населени места, чиито кадастрални и регулационни планове не са актуални е необходимо изработването на кадастрални карти, съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър.

Пред общинската администрация стои въпросът: Даден незастроен терен да се отреди за право на строеж или за продажба? Изборът трябва да се направи при спазване на следните основни принципи:

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

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

- при урегулирани поземлени имоти /напр. за жилищно строителство, за административни нужди, за обществено обслужване/ където може да се построи повече от един обект /сграда/, следва да се учредява 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 стойност на земята, следва да се учредява право на строеж.

Постъпленията от продажба на общински незастроени терени варират през годините в зависимост от пазарната стойност на обектите, търсенето и динамиката на цените на пазара на имоти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица,
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.
- липса на актуални кадастрални планове и карти в някои от селата на общината, което забавя идентифицирането и актуването на общинските имоти.

#### Силни страни и възможности

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

## **2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Публична общинска собственост са 37 застроени имота- административни сгради, здравни служби, училища, читалища, детски градини, спортни комплекси и др., които обслужват пряко административната дейност на общината и кметствата, и задоволяват

обществените потребности от културни, образователни, младежки, спортни и социални мероприятия. Управляват се пряко от кмета на общината, кметските наместници в селата и ръководителите на юридическите лица, и на звената на общинска бюджетна издръжка. Помещение в сгради публична общинска собственост се отдават под наем чрез публичен търг с явно наддаване съгласно разпоредбите на чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост след решение на общинския съвет основно във връзка със здравеопазването на населението на община Вълчи дол.

Освен от собствени средства заложи в бюджета, община Вълчи дол кандидатства с разработени проекти по оперативни програми на ЕС и други външни финансови източници за рехабилитация на имотите публична общинска собственост. За да може община Вълчи дол да получи външно финансиране, важно условие е нейната финансова стабилност. Една от гаранциите за това е ефективното управление на частната общинска собственост носещо приходи в общинския бюджет, чрез събиране на наеми, учредяване право на ползване, продажби и др.

Основен въпрос, който стои пред администрацията при управлението на сградите – частна общинска собственост е: Продажба или отдаване под наем?

За решаването му е нужно да се проучи пазара на недвижими имоти защото общината е реален субект /участник/ в него и от друга страна да се преценят нуждите на общината от тези свободни имоти - частна общинска собственост, както и възвращаемостта на разходите за поддържането им – капиталови разходи, охрана, данъци, ток, вода и др. Една от основните причини, поради които се налага анализа на пазара е, че без тази информация е невъзможно да се извърши оценката на финансовото изпълнение на активите. При съпоставянето на приходите, генерирани от даден актив с приходите генерирани от друг подобен актив може да се направи преценка на потенциалните възможности на актива. Оценката на потенциалните приходи от своя страна определя и размера на инвестициите, които е разумно да бъдат направени във въпросния имот.

В тази връзка е необходимо да се направи анализ на обектите - частна общинска собственост неотдавани повече от две - три години, на тези към които не е проявен интерес от физически и юридически лица, такива които не са в добро експлоатационно състояние и обременяват общинския бюджет с разходи, а не носят приходи. Именно те трябва да се оценят и да се подготвят за продажба.

Сгради и помещения към които има траен интерес за отдаване под наем следва да продължат да се отдават с цел акумулиране на редовни приходи в общинския бюджет. Разходите за стопанисването и поддръжката им ще бъдат спестени от общинския бюджет, тъй като до голяма степен се поемат от наемателите.

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 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;
- високи експлоатационни разходи.

**Силни страни и възможности**

- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или делба;
- осигуряване на средства от европейски фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- реализиране на мерки за енергийна ефективност с цел намаляване на разходите.

### **3. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Общинския жилищен фонд се състои от 17 жилища за отдаване под наем и 2 ведомствени жилища. Към настоящия момент във всички жилища за отдаване под наем са настанени граждани с доказани жилищни нужди.

Жилищният фонд е стар и амортизиран и средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката на жилищния фонд. В дългосрочен план трябва да се търсят възможности за решаване на жилищните проблеми на картотекираните граждани с доказани жилищни нужди, във връзка със социалните ангажименти на общината.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

**Рискове и слаби страни**

- остарял сграден фонд;
- недостатъчно сгради с жилищно предназначение, които да отговорят на потребностите на граждани с доказани жилищни нужди;
- недостиг на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;
- риск от грешни решения за разпореждане.

#### Възможности

- за осъществяване на жилищната политика да се търсят възможности за реализиране на проекти по оперативните програми на ЕС за рехабилитация на общинския жилищен сграден фонд;
- възможност за актуализация на наемната цена, на база социалноприемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

#### 4. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Общинския поземлен фонд, състоящ се от възстановени по Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ е в размер на **7 849.341** дка. и включва обработваеми и необработваеми ниви, трайни насаждения, овощни градини, пасища и мери, и др. Съгласно регистрите за общинска собственост са съставени 152 бр. АОС за земеделски имоти, частна общинска собственост/ и 102 бр. АОС за имоти публична общинска собственост.

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците, голяма част от тези имоти са маломерни, крайни парчета в масиви и необработваеми. Тази земя служи за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост. Възможността за тяхното управление е залегнала в чл. 24, ал. 6 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, където се дава възможност маломерни имоти да бъдат отдавани под наем без търг или конкурс от кмета на община Вълчи дол, в тази връзка е взето и решение №976 от 07.09.2011 г.

С протоколно решение №2 от 06.07.2010 г. на комисия по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ, назначена със Заповед №РД 09-130/23.06.2010 на директора на Областна дирекция „Земеделие“- гр. Варна са предадени на община Вълчи дол 503 земеделски имота в нови граници, като към настоящия момент са актувани 181 бр. и предстои актуването на 322 бр. земеделски имоти и то е предшествано от:

- 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, финансов и организационно-технически ресурс.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на община Вълчи дол 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.

Не могат да бъдат големи очакванията за приходи от земеделска земя, предвид разпокъсаността на обработваемата земя, маломерността на парцелите и ограничените възможности за механизация, обусловени от теренните особености на района. Поради тази причина интерес за наемане има към обособените обработваеми земеделски имоти с площ над 25- 30 дка.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (включително и предстоящите му промени), дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, община Вълчи дол не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и за това са необходими значителни финансови средства. Целесъобразно е трасиране да се извършва при наличие на спор за собствеността или при установяване на обработване на земеделски земи – общинска собственост без правно основание.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### Рискове и слаби страни

- неприключил процес по актуване на земите по чл. 19 от ЗСПЗЗ;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- изоставени и необработваеми земеделски земи.

#### Възможности

- стартиране процеса на комасация на земеделските земи ;
- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
- възможност за реализиране на инфраструктурни проекти след промяна на предназначението на земеделски земи.

**IV. ОПИСАНИЕ НА МЕРКИТЕ ПО ПРИОРИТЕТИ****ПРИОРИТЕТ I. ОПТИМИЗИРАНЕ УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ И ПОВИШАВАНЕ ПРИХОДИТЕ В ОБЩИНАТА**

1. Изготвяне на ежегодна годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, след предварителен анализ и преценка на потребностите за общината.

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

3. Обвързване на планирания размер на приходите, определени с бюджета на община Вълчи дол, за съответната бюджетна година с годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост.

4. Продължаване на процеса по идентификация, доказване и придобиване на общинска собственост, които в последствие следва да носи собствени приходи в общинския бюджет.

5. Да продължат действията за прехвърляне в собственост на общината на държавни имоти, които са важни за устойчивото развитие на община Вълчи дол.

6. Чрез публично- частно партньорство (ПЧП) да се реализират проекти върху общински терени и сгради.

7. Да продължи практиката за отдаването под наем на имотите към които има проявен интерес, след анализ на условията на тяхното наемане с оглед извършване на ремонти от наемателите.

8. Реализиране на проекти по програми на ЕС и търсене на други възможности за рехабилитация на социална, културна и образователна инфраструктура.

9. Да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, към които има инвестиционен интерес.

10. Стартиране процеса на комасация на земеделските земи.

11. Изработване на подробни устройствени планове и вкарване на имоти в регулация на населените места на територията на общината, като по този начин се увеличат свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности.

12. Анализ на необходимостта от придобиване на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината и предприемане на мерки за придобиване на имоти чрез отчуждаване, замяна, закупуване или други законови способности.

## **ПРИОРИТЕТ II. ПОДОБРЯВАНЕ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

1. Изготвяне на списък на обектите общинска собственост с описание на неотложните СМР.
2. Подобряване на материалната база в образованието и спортните обекти.
3. Реставрация и съхраняване на сградния фонд на читалища и други сгради с културно предназначение.
4. Да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите.

## **ПРИОРИТЕТ III. ПРОЗРАЧНОСТ И ПУБЛИЧНОСТ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

1. Поддържане на информационна система за регистрите на имоти- общинската собственост.
2. Поддържане на публични регистри за разпоредителните сделки с общинска собственост на сайта на общината.

**Настоящата стратегия обхваща периода от 2012-2015г. Тя се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. Стратегия за управление на общинската собственост има отворен характер в своята реализация, позволяващ гъвкавост при неговото изпълнение и възможност за допълване в зависимост от конкретните условия и нормативна уредба. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.**

**Стратегията за управление на общинската собственост на община Вълчи дол за периода 2012-2015г е приета с Решение № 62/20.01.2012г., Протокол №6 на общински съвет Вълчи дол.**