

С Т Р А Т Е Г И Я

***ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА
ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ
НА ОБЩИНА ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ***

за периода 2015 – 2019 година

Стратегията за управление на общинската собственост в община Гоце Делчев за периода 2015 – 2019 година е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинска собственост (ЗОС) на базата на задълбочен и всеотраслов анализ на състоянието, управлението и разпореждането с общинската собственост. Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с Главната стратегическа цел и приоритетите на План за развитие на Община Гоце Делчев за периода 2014 – 2020 година. Изведени са основните цели:

1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.
2. Опазване и подобряване на екологичната среда.
3. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

В Стратегията са заложили принципите и приоритетите за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на Общинския съвет и Общинската администрация, като основа за разработване и на годишните програми за управление и разпореждане с имотите, за отчитане на настъпилите промени в сравнение с предишните планови периоди, за 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 жителите на община Гоце Делчев. Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината 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 голяма част от общинските дейности. Предначертаните предварително цели и приоритети, оповестените намерения на общината при управлението и разпореждането с общинско имущество ще внесе прозрачност, последователност и ред, ще намали възможностите и съмненията за субективизъм. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвика по-широк интерес и съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

Състоянието и стратегията за развитие на общинската собственост, обслужваща и обезпечаваща общинските дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, спорт, гробищни паркове и обредни зали, техническата инфраструктура, са изяснени в Плана за развитие на Община Гоце Делчев за периода 2014 - 2020 година и не са предмет на настоящата разработка. Тя не третира и проблема с управлението и разпореждането на имотите и вещите, включени в състава на общинските търговски дружества.

1. Нормативна основа на общинската собственост.

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 впоследствие 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 01.06.1996г., 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 Закон за държавната собственост. Едновременното приемане на двата напълно симетрични закона имаше амбициозната задача окончателно да раздели двата вида равнопоставени по българската конституция собственост - 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 признава като такава, чрез дългите и тромави процедури на така нареченото деактуване, които забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост. Извършените през годините промени в Закона за общинската собственост, бяха положителен опит да се поправят голяма част от пропуските и слабостите на закона от редакцията му от 1996г., но въпреки това процесът на отделяне и формиране общинската собственост продължава и до днес.

Други закони, регламентиращи реда за управлението и разпореждането с общинската собственост са Закона за местното самоуправление и местната администрация, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за концесиите, Закона за опазване на селскостопанското имущество, Законът за приватизация и следприватизационен контрол.

Общински съвет гр.Гоце Делчев е приел досега всички изискващи се от Закона за общинската собственост вътрешни нормативни актове: Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредба № 3 за реда за упражняване правата на собственост на общината върху общинската част от капитала на търговските дружества, Наредба № 5 реда и условията за поставяне на рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи на територията на община Гоце Делчев, Наредба № 6 за реда и условията за поставяне на преместваеми обекти на територията на община Гоце Делчев и Наредба № 12 реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища на територията на община Гоце Делчев. Посочените наредби са актуализирани и приведени в съответствие с измененията в Закона за общинската собственост.

2. Обем, предназначение и общо състояние на общинските имоти.

С влизане в сила на Закона за общинската собственост стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

През изминалите близо 20 години от влизането в сила на Закона за общинската собственост работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на съответните структури на общината, като от 2004 година за целта в структурата е образувана дирекция "Общинска собственост". Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

Към настоящия момент съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Гоце Делчев има съставени 1827 акта за общинска собственост. От актуваните имоти - публична общинска собственост са 185, частна общинска собственост са 853. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 789.

Структурата по вид и предназначение на имотите, за които са съставени актове за общинска собственост е посочена в Таблица № 1.

Таблица № 1

| № по ред | Вид на имота | Брой актове |
|--------------|--|-------------|
| 1. | Незастроени поземлени имоти | 172 |
| 2. | Урегулирани поземлени имоти с реализирано ОПС | 118 |
| 3. | Застроени нежилищни имоти - сгради и части от сгради | 71 |
| 4. | Детски градини и ясли | 12 |
| 5. | Училища | 13 |
| 6. | Здравни заведения | 2 |
| 7. | Дом на Културата | 1 |
| 8. | Читалища | 5 |
| 9. | Спортни имоти | 3 |
| 10. | Кметства | 8 |
| 11. | Жилищни имоти | 52 |
| 12. | Водоеми | 13 |
| 13. | Земеделски земи | 568 |
| Общо: | | 1038 |

Към 31.12.2015 г. по реда на Закона за общинската собственост и Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество от Община Гоце Делчев са отдадени под наем 299 общински имота или части от имоти.

В Таблица № 2 е показан броя на договорите за наем за различните видове имоти.

Таблица № 2

| № по ред | Предназначение | Договори за наем |
|--------------|---|------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Помещения за офиси, търговска дейност, лекарски кабинети | 27 |
| 2. | Помещения за безвъзмездно управление | 11 |
| 3. | Помещения за клубове на политически партии и синдикални организации | 10 |
| 4. | Терени за поставяне на преместваеми обекти | 33 |
| 5. | Терени за поставяне на маси със столове пред заведенията | 28 |
| 6. | Терени за поставяне на реклама | 22 |
| 7. | Жилища | 47 |
| 8. | Земеделски земи – ниви, ливади и др. | 108 |
| 9. | Земеделски земи – мери и пасища | 13 |
| Общо: | | 299 |

Предмет на настоящия анализ и очертаване на стратегическите цели за развитие са недвижимите жилищни и нежилищни имоти /урегулирани имоти и земеделски земи/, общинска собственост, които са на пряко управление и разпореждане на общинския съвет и кмета на общината и са предназначени за отдаване под наем и продажба.

2.1 Нежилищни имоти

След влизане в сила на Закона за общинската собственост и Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия, впоследствие на Закона за приватизация и следприватизационен контрол, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши общината от приходи в дългосрочен план.

Незастроени урегулирани поземлени имоти общината притежава в района на бившето поделение 28390. След приемането на Подробен устройствен план за имота, общината притежава около 100 000 квадратни метра, отредени за жилищно строителство, обществено обслужване, изграждане на зони за отдих, площи, детски площадки, озеленяване.

С евентуалната продажба на част от имотите ще бъдат осигурени средства за изграждане на инфраструктурата на района, както и на площи за широко обществено ползване и озеленяване. От друга страна това ще доведе до привличане на инвеститори, което води след себе си нови производства, инвестиции, работни места.

Може да се изградят жилищни блокове, в които част от жилищата да бъдат собственост на общината, което ще даде възможност да се решат жилищните проблеми на гражданите.

Една от сградите може да се използва за отдаване под наем на хората с най-сериозни жилищни проблеми, след основната ѝ реконструкция след спечелване на проект.

Част от имотите могат да бъдат и предмет на концесии, с които да се осъществява публично-частно партньорство.

Изводи:

1. Наличните нежилищни имоти, които могат да се отдават под наем и същевременно да носят трайни системни приходи в общинския бюджет са крайно ограничени. Единствено сериозно търсене на обекти за отдаване под наем има в гр.Гоце Делчев и то основно в централната градска част, в която общината вече почти не притежава недвижима собственост. Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на селата в община Гоце Делчев.

2. Както слабо търсене, така и сравнително ниските приходи от наеми от обектите, общинска собственост обосновават, при проявен инвестиционен интерес, провеждането на ускорени процедури по Закона за общинската собственост или по Закона за приватизация и следприватизационен контрол за продажба на общинските имоти по определени от Общинския съвет цени. Ефектът ще бъде многостранен: - ще постъпят средства в общинския бюджет; - ще се спестят разходи за ремонти; - ще се спасят сградите от безстопанственост; - ще се повиши икономическата активност.

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 и опазване на собствеността;

- някои имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица, като част са в многоетажни сгради;
- риск от грешни решения за разпореждане;
- недостиг на сгради за обществено - обслужващи и административни дейности.

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично-частни партньорства и чрез получаване на имоти като обезщетение при учредяване право на строеж;
- оптимизиране процеса на управление;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината или изкупуване частта на съсобствениците;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се обследват сградите и се съставят технически паспорти;
- да се изготви финансово - икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- учредяване на право на строеж срещу обезщетение;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието на сградите.

2.2 Жилищни имоти.

Към края на 2015г. жилищният фонд на Община Гоце Делчев се състои от 37 апартамента и 5 къщи. В тях са настанени крайно нуждаещи се от жилище граждани и техните семейства или общо 47 семейства.

Съгласно чл.44 от Наредба № 12 приета от Общински съвет – гр.Гоце Делчев наемната цена за общинските жилища се определя на месец за кв.м. полезна площ и е както следва:

- за полумасивни и панелни жилища – 0.50 лева;
- за монолитни /тухлени/ жилища – 0.60 лева;
- за жилища, построени след 2000г. – 0.70 лева.

На свободния пазар същата е от порядъка на 2.00 лв./кв.м. в крайните жилищни квартали, а за централната градска част - между 3.50 – 4.00 лв./кв.м.

В последните 20 години нови жилища са придобивани инцидентно, чрез замени и предоставяне на предприемачи отстъпено право на строеж, срещу предоставяне на определен брой жилища като обезщетение. Жилищният фонд е стар и амортизиран. Придобитите в последните 10 години жилища са 14 апартамента. Физическото състояние на общинските жилища не е добро. По-голямата част от тях са на последни и партерни етажи в едропанелни блокове, с течове от фугите и покривните пространства, с мухъл по северни и западни фасади. Поради неосигурени средства от много години не е извършвано саниране по тези сгради. Проблем създава и факта, че основната част от общинските жилища са разположени в сгради със смесена собственост - частна и общинска, с преобладаващ съществен дял на частната собственост. Част от наемателите не заплащат

редовно наемите и консумативите, а съвсем малък е относителният дял от събраните наеми, насочен за извършване на основни и текущи ремонти по жилищата.

Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката на жилищния фонд. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

Къщите – общинска собственост са запазени след извършени отчуждавания, някои от тях нямат траен градоустройствен статут.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

1. Общинските жилища са недостатъчни за да осигурят поне частично задоволяване на потребностите на крайно нуждаещите се и социално слабите граждани, което налага ускорено придобиване от общината, чрез различни практики (ново строителство и отстъпване право на строеж срещу определен брой жилища) на нови социални жилища.

2. Наличните общински жилища са физически и морално износени. По-голямата част от тях се нуждаят от основен ремонт.

3. Наложителни са съществени промени в начина на стопанисване, поддръжане, събиране и разходване на наемите от общинските жилища и на контрола по своевременното заплащане на наемите и консумативите.

4. Нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността.

5. Над 400 % разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища.

6. Риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

1. Да се учредява право на строеж върху общински имоти срещу жилища като обезщетение.

2. Възможност за актуализация на наемната цена, на база социално - приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

1. Да се учредява право на строеж върху общински имоти срещу жилища като обезщетение.

2. Да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството.

3. Реконструкция на определени сгради, като средствата бъдат осигурени от проекти.

2.3. Земеделска земя

Основният потенциал от недвижими имоти на община Гоце Делчев са земеделските земи.

С Протоколно решение № 4/25.07.2008г. на Комисията по чл.19, ал.2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на община Гоце Делчев бяха предадени 10690 имота, с обща площ 52794 дка.

Структурата на земеделските земи, общинска собственост по землища и общ размер на имотите е посочена в Таблица № 4.

Таблица № 3

| № по ред | Землище | Имоти | |
|--------------|----------------|-------------|--------------|
| | | бр. | площ, дка |
| 1. | гр.Гоце Делчев | 958 | 3478 |
| 2. | с.Мосомище | 373 | 5939 |
| 3. | с.Борово | 300 | 1313 |
| 4. | с.Баничан | 617 | 2973 |
| 5. | с.Господинци | 494 | 3129 |
| 6. | с.Буково | 216 | 2046 |
| 7. | с.Корница | 1786 | 8523 |
| 8. | с.Лъжница | 629 | 2496 |
| 9. | с.Брезница | 3074 | 13909 |
| 10. | с.Добротино | 705 | 2528 |
| 11. | с.Делчево | 713 | 2991 |
| Общо: | | 9865 | 49325 |

Община Гоце Делчев, след решение на Общинския съвет, е сключила 13 договора за отдаване под наем на пасища и мери, за срок от шест години с животновъди. След проведени тръжни процедури, по цени определени от Общинския съвет, са подписани 108 договора за отдаване под наем на земеделски земи.

От общо 9865 земеделски имота, общинска собственост, до 31.12.2015г. актове за общинска собственост са съставени за 568 от тях.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Гоце Делчев 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.

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по: - оглед; - 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 и организационно - технически ресурс.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти, разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи 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.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са с начин на трайно ползване – пасище, мера и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт,
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Съществува и друг сериозен проблем, касаещ земеделските имоти. Според §27, ал.2, т.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделски земи /изменението е обнародвано в ДВ, бр.62/10.08.2010г./ “Общинските съвети предоставят земи от общинския поземлен фонд при наличие на едно от следните условия:

1. установяване на границите на земеделските имоти, за които е издадено решение на Общинската служба по земеделие за признаване правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими реални граници;

2. изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост;

3. обезщетяване на собствениците, чиято собственост не може да бъде възстановена.”

Към настоящия момент община Гоце Делчев е дала съгласие по искания на Общинската служба по земеделие за възстановяване на 195 имота по този ред.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

1. Неприклучил процес на идентификация и актуване на общинските имоти.
2. Недостатъчен потенциал за управление и контрол.
3. Малки приходи от наеми.
4. Голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост.
5. Законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери).
6. Необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.
7. Риск от неправилни решения при даването на съгласие за възстановяване.

Плюсове и възможности

1. С влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи.
2. Актуване на нови имоти.
3. Стартиране процеса на комасация на земеделските земи.
4. Оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;
5. Възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.
6. Община Гоце Делчев разполага с голяма по обем земеделска земя. Този сериозен ресурс може и следва в много по-голяма степен да бъде ефективно използван в интерес на общината. Чрез умело съчетаване на различните способности на стопанисване, управление и разпореждане /отдаване под наем, аренда, продажба/ общинските земеделски земи могат съществено да допринесат за значително увеличаване на собствените приходи на общината.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

- да се повиши административния капацитет на Община Гоце Делчев за управление на земеделските земи.

3. Стратегическа цел, приоритети и мерки за управление и развитие на общинската собственост на община Гоце Делчев

Стратегическа цел: Създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и оптимално използване на наличните ресурси - недвижими имоти в строителните граници на населените места и общински поземлен фонд за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа да се подобри социалната, техническата и екологична структура на община Гоце Делчев за постигане устойчиво социално - икономически растеж на общината.

Приоритет 1. Пълно обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

1.1. Цялостно изясняване на потребностите от общ устройствен план /подробни устройствени планове/ и разработване на програма за тяхното изработване.

1.2. Осигуряване на необходимия финансов ресурс и окончателно приключване с процедурата по възлагане, изработване и приемане на ПУП за територии на общината, в които са разположени общински имоти.

Приоритет 2. Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

2.1. Разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост.

2.2. Разработване на жилищна програма на общината на базата на анализ и паспортизация на наличния общински жилищен фонд - местонахождение, вид конструкция, година на построяване, структура на картотекираните като крайно нуждаещи се от жилища граждани.

Приоритет 3. Последователно и неотложно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или учредяване на вещни права.

Приоритет 4. Усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.

Приоритет 5. Разработване на годишна програма за имотите, които общината има намерение да придобие.

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Гоце Делчев за периода 2015 - 2019г. е приета от Общинския съвет с решение № от2016г.

Председател
на Общински съвет
град Гоце Делчев:

/Ангел Гераксиев/