

ПРОЕКТ!

СТРАТЕГИЯ
ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С
ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ЗА ПЕРИОДА
2019 - 2023 г.



Приета с Решение №взето по Протокол №/2020г. Общински съвет –
Борино

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Ефективното управление на общинската собственост е важен инструмент за осъществяване политиката на общината за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурите, привличане на инвеститори, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и историческото наследство и подобряване качеството на живот на хората.

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Борино за периода 2019-2023 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8 ал.8 от ЗОС /изм. Д.В.бр. 54 от 2008 г./. С нея за срока на мандата се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението ѝ, придобиването на общинска собственост, разпореждането с част от нея, както и стопанската дейност на общината. Изведени са основните цели, принципи и приоритети 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 настоящата стратегия е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на плановата дейност на общинския съвет и общинската администрация. Същата е основа за разработване на годишни програми за управление и разпореждане с недвижимите имоти, отчитане на настъпили промени и нови приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

Ефективното и планирано управление е предпоставка за успешното реализиране 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 и корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвика по-широк интереси съответно ще увеличи приходите от продажба и отдаване под наем.

II. Нормативна основа на общинската собственост.

Общината придобива право на собственост и ограничени вещни права чрез правна сделка или по друг начин, определен в закон. Конституцията на Република България дава статут на юридическо лице на българската община с всички произтичащи от този факт последици. Съгласно чл.17, ал.4 и чл.140 от нея се дава право на общините да притежават своя собственост с цел постигане на тяхната икономическа самостоятелност. Правото на собственост на общината ѝ осигурява възможността да съставя самостоятелен бюджет, в който важно перо са приходите от управление на общинското имущество, както и възможността да извършва стопанска дейност. В условията на финансова децентрализация на общините нараства значението на не данъчните

приходи, голяма част от които се формират въз основа на упражняване на правото на собственост на общината.

Най - важен момент в установяването на общинската собственост се оказва отделянето и от тази на държавата. Със Закона за местното самоуправление и местната администрация /1991 г./ §6 и §7 от ПЗР са определени обектите на общинската собственост, а със Закона за общинската собственост /ЗОС/, публикуван в ДВ бр.44/96г., се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти, общинска собственост.

Общински съвет - Борино е приел досега всички изискващи се от ЗОС подзаконови нормативни актове: Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Борино; Наредба за управление на горските територии собственост на Община Борино и Наредба за разполагане на преместваеми обекти на територията на Община Борино. Актовете на Общинския съвет се актуализират в съответствие с измененията в законодателството и в съответствие с целите, залегнали в други стратегически документи, приети от Общинския съвет.

Съгласно разпоредбите на закона, 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.

Общинска собственост са:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон;
3. имотите, чиято собственост е възстановена на общината при условия и по ред, определени със закон;
4. имотите и вещите, дарени или завещани на общината;
5. имотите и вещите, придобити от общината при ликвидацията на търговски дружества с общинско участие;
6. имотите и вещите, придобити от общината чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Не са общинска собственост имотите и вещите на търговските дружества и юридическите лица с нестопанска цел, дори ако общината е била единствен собственик на прехвърленото в тях имущество.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
3. други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Частна общинска собственост са всички други общински имоти и вещи, както и плодовете и приходите от имотите и вещите - публична общинска собственост.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площи, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- общински гори;
- общински пасища и мери.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;

- общински жилища, ателиета и гаражи;
- общински земеделски земи и гори.

Имотите и вещите - частна общинска собственост могат да бъдат обект на разпореждане чрез продажба, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон.

Имотите и вещите – 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 след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

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.

III. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват и предмет на стратегията

Настоящата Стратегия определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на Общината за срока на мандата на кмета и общинския съвет. Целите, принципите и приоритетите на стратегията са придобиване на общинска собственост, както и управление и разпореждане с всички имоти и вещи общинска собственост.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост в регулацията на населените места в Община Борино, това число жилищните имоти, както и поземлените имоти по картите за възстановена собственост на землищата на Общината.

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;
- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, 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, площи, пътища, пазари и други обществени територии).

2. Структура на стратегията

Стратегията включва:

- Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;
- Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
- Нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване.

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

1. Идентифициране на обема собственост;

2. Анализ на състоянието към момента, включително:
- рискове и слаби страни при управлението;
 - плюсове и възможности за развитие на потенциала.
3. Политики и конкретни задачи

IV. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ.

В основата на разработването на стратегията е залегнало разбирането за ограниченост на ресурсите и реализиране на принципите на устойчиво и балансирано развитие на Община Борино и ефективно използване на общинската собственост.

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с визията на Община Борино: да се превърне във високо развит селскостопански и туристически център, с възможности за привличането на чужди инвестиции, с разширяваща се и обновяваща се инфраструктура, със съхранени културно исторически и природни забележителности, с висококвалифицирана работна сила и висок индекс на човешко развитие, както и приоритетите на общинския план за развитие на Община Борино за периода 2014-2020г.

1. Основни цели на стратегията са:

- осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за развитие на селското, горското стопанство и бизнеса, култура, спорт, отдих, селски туризъм и развитие на местното самоуправление и гражданското общество;
- опазване и подобряване на екологичната среда;
- пълно идентифициране на обема общинска собственост;
- гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственост;
- установяване на имоти за общинска собственост.

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост:

- **законосъобразност** - Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките на правомощията си, установени от ЗОС и подзаконовите нормативни актове;
- **приоритет 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;
- **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;
- **публичност** - при придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона;

- **състезателност при управлението и разпореждането** - извършва се след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

3.Приоритети

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

1. Пълно обезпечаване на необходимите териториално - устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост, включващо цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове за селото и съставните селища;

2. Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

2.1. Разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за разпореждане с общинска собственост - продажби, замени, делби и вещни права.

2.3. Утвърждаване на публичен търг или конкурс като основна форма при управление и разпореждане с общинска собственост.

2.4. Управление на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично частно партньорство.

2.5. Извършване на разпоредителни сделки с общинска собственост, към която има проявен интерес.

2.6. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по договори за продажба със задължения от проведени търгове и договори за наем.

3. Придобиване на информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост.

4. Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управление на общинската собственост.

4.1. Обявяване в официалния сайт на Община Борино на свободните обекти, сгради и терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси.

4.2. Създаване и поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост. Създаване на електронен регистър на общинската собственост, интегриран с Географска информационна система.

4.3. Удовлетворяване исканията на граждани и фирми, свързани с придобиване на общинска собственост за приваждане на обекти за производство, търговия и услуги в съответствие с изискванията на ЕС.

5. Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския и остатъчния поземлен и горски фонд и стимулиране на инвестиционната активност.

5.1. Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем за земеделска земя - общинска собственост.

5.2. Предоставяне под наем на обработваеми земеделските земи, мери и пасища в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.

6. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктура, образование, здравеопазване, социални дейности и др.

3. Анализ на състоянието на общинската собственост. Рискове и слаби страни. Политики и задачи.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост - публична и частна в Община Борино към 31.12.2019г. има съставени общо 2040 акта за общинска собственост, от които 565 броя публична общинска собственост. Отписани 415 броя имоти, в резултат на извършени разпоредителни действия, неправилно актувани или преактувани в резултат на влезли в сила частични изменения на ПУП ПРЗ.

Разпределението по вид и предназначение на имотите общинска собственост е посочено в Таблица 1.

№ по ред	Вид на имота	Брой имоти
1.	Незастроени имоти	-
2.	Застроени нежилищни имоти /сгради и части от сгради/	4
3.	Детски градини и ясли	4
4.	Училища	3
5.	Културни институции	1
6.	Читалища	3
7.	Спортни имоти	4
8.	Сгради на кметства	4
9.	Жилищни имоти	-
10.	Водоеми	12
11.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	725 за Борино 703 за Буйново 302 за Ягодина, 72 за Кожари 93 за Чала

С влизане в сила на ЗОС/публикуван в ДВ бр. 44 от 1996 година/ стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който не е приключил.

Предмет на настоящия анализ и очертаване на стратегическите цели за развитие са нежилищни имоти, 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, директно от общината.

• НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Имотите, които са на територията на община Борино са малко на брой. От гледна точка на възможностите за застрояване, много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост могат да се направят следните изводи:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> - възможност за промени на регулационните и застроителни планове с цел обособяване на терени „за обществено обслужващи дейности" и „за предимно производствени дейности"; - възможност за формиране на собствени приходи в общинския бюджет; - организиран процес на идентификация, актуване и деактуване на общински имоти; 	<ul style="list-style-type: none"> липса на свободни терени за жилищно строителство на територията на Община Борино към които се проявява интерес от физически лица; недостатъчен кадрови и организационно-технически ресурс; - използване на външни специалисти (архитекти, геолози, оценители и пр.), които забавят процеса на подготовка на имотите за осъществяване на разпореждането;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> - оптимизиране процеса на управление; - увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти; - повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции, чрез провеждане на конкурси и избиране на най-доброто инвестиционно решение; - предоставяне на терени срещу части от новопостроените сгради с обществено-обслужващо предназначение; - придобиване на информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост. 	<ul style="list-style-type: none"> - бавните темпове на подготовка на имотите за осъществяване на разпореждането убиват инвестиционния интерес; - не достатъчно добре изградена инфраструктура до и около имотите „за обществено обслужващи дейности" и „за предимно производствени дейности".

• ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не се използват за нуждите на органите на общината или на юридически лица на общинска бюджетна издръжка се отдават под наем.

Отдаването под наем е начин за дългосрочно получаване на приходи в общинския бюджет. Същевременно се предоставя възможност на физически и юридически лица да развиват търговска дейност, да извършват услуги и за задоволяване на административни нужди, като се осигурява поддържането на имотите в добър експлоатационен вид, за сметка на наемателите.

В това отношение резерви има в отдаването по наем на свободни обекти по селата, за магазини, ресторанти, офиси, лекарски и стоматологични кабинети. За тях кметовете и кметските наместници е необходимо да проучват интереса на хората по селата и да предложат начини за използването им, тъй като в момента повечето са в лошо състояние, а за поддръжката им са необходими значителни средства. За целта е необходимо да имат пълна информация за техническите характеристики на имотите, наемната цена и др. условия за отдаването им под наем.

В случай, че няма проявен интерес към тези обекти и възстановяването им в по-добро техническо състояние не е целесъобразно (т. е стойността на ремонтните работи ще е повече от бъдещи приходи от наеми), трябва да се търсят начини за продажбата им, в съответствие със ЗОС и Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Борино.

Интересът към обекти на територията на общината, насочен предимно към помещения, предназначени за извършване на търговска дейност в условия на криза намалява.

Части от имоти публична общинска собственост, неподлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем, след решение на Общински съвет - Борино и проведен публичен търг или публично оповестен конкурс, в случай, че не пречат на основното предназначение на имота.

Такива са отдадените под наем за телекомуникационни услуги помещения в административни сгради на територията на общината. Това дава възможност да се получават приходи от неизползваеми части от публичната общинска собственост.

От направения по-горе анализ се правят следните изводи:

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> - оптимизиране процеса на управление; - прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна; - увеличаване на ежегодните приходи от отдаване под наем; - осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите. 	<ul style="list-style-type: none"> - лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността; - наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> - възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването, учредяване право на строеж, пристрояване или надстрояване срещу получаване на реални обекти в новопостроените сгради. - мерки за текущ и основен ремонт и поддръжка на сградния фонд; - предоставянето на имоти под наем за по-дълъг период от време; 	<ul style="list-style-type: none"> - намаляване размера на собствените приходи в общинския бюджет;

• ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

Със Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, на общината се възстанови право на собственост върху земеделски земи във всички землища на територията ѝ. Обработваемите земи спрямо общо възстановената земя е малък, като дълго време същата не е обработвана и използвана по предназначение.

С приемането на Общата селскостопанска политика на Европейския съюз се създаде възможност за земеделските производители да кандидатстват по Схемата за единно плащане на площ и да получат финансово подпомагане за развитието на земеделието и конкурентоспособността на земеделските стопани, с което се повиши интереса за ползването на земя от общинския поземлен фонд, главно пасища и мери.

В зависимост от начина на трайно ползване, управлението на земеделските земи от общинския поземлен фонд е чрез отдаване под наем.

Земеделските земи от остатъчния поземлен фонд до сега се отдаваха под наем за срок от една стопанска година, но вече няма пречки същият да се отдава под наем и дългосрочно.

Бъдещата политика на общината следва да е в посока за дългосрочното отдаване под наем и аренда на земеделските земи. Това ще даде сигурност на земеделските производители и ще доведе до поддръжането им в добро екологично и земеделско състояние.

С измененията в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ от м. февруари 2015г. бяха въведени нови правила за управление на пасищата, мерите и ливадите –

общинска собственост. Те се отдават за ползване само на животновъди с регистрирани пасищни животни при определеното в чл. 37и, ал. 4 от закона съотношение брой добитък /животински единици/ на декар. В изпълнение на това изискване кметът на общината назначава комисия, която определя необходимата за всеки животновъд площ на ал. 4 и разпределя имотите за всяко землище.

С измененията и допълненията на ЗСПЗЗ (обн. ДВ бр. 14 от 20.02.2015 год.) разпоредбите, уреждащи отдаването под наем или аренда на пасищата, мерите и ливадите – общинска собственост са уредени в приетите правила за ползване на мерите и пасищата на територията на общината. С изменението на нормативната база е променен редът и начина по-който се отдават под наем или аренда пасищата, мерите и ливадите на собствениците или ползвателите на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ.

В таблицата по-долу е представена обобщена оценка на силните и слабите страни, възможностите и заплахите за Община Борино, при управлението на земеделските земи.

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
- чрез отдаване под наем или аренда на общинските земи могат да се формират собствени приходи; - използване на обработваемите земи и усвояване на продължително неизползваните общински земи.	- земеделска земя е възстановената на многобройни парцели, разпокъсани, което намалява интереса към нея; - идентифицирането на всеки имот, е труден, бавен и изисква ангажиране на институции извън структурата на общинската администрация.
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
географското разположение, климатични и почвени условия, дават възможности за развитието на картофопроизводство, алтернативно земеделие и животновъдството, което води до повишаване на интереса за ползване на общински земи;	- трудности при прекратяване на арендните договори при неизпълнение на задълженията на арендаторите; - липса на интерес за ползване на общинските земи разположени в отдалечени масиви и с малка площ.

Осигуряване на финансови средства за реализиране на стратегията

За постигане на максимална ефективност и ефикасност на процесите по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Борино, следва да бъде създаден механизъм за координиране и планиране на дейностите и разпределението на собствените финансови средства.

Възможност за осигуряване на финансови средства за управлението на собствеността на Община Борино следва да се търсят и чрез разработване и изпълнение на проекти по Оперативните програми.

• ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Тази Стратегия е основа за изработването на Годишните програми за управление на общинската собственост за периода 2019-2023 година. По своята същност тя е отворена система. След приемането ѝ тя би следвало да остане непроменена по отношение на приоритетите и специфичните цели и отворена и гъвкава по отношение на мерките и проектите.

