

ОБЩИНА ГЕНЕРАЛ ТОШЕВО



НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

ЗА МАНДАТ 2020 – 2023 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Правна регламентация Въведение

Стратегията за управление на общинската собственост 2020-2023 г. е средно срочен планов документ, който определя целите, приоритетите и принципите за управление и разпореждане с общинската собственост. Същата е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинска собственост и чл.4, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване управление и разпореждане с общинско имущество(НРПУРОИ) и определя политиката за развитие на общинската собственост на общината. Стратегията обхваща мандат 2020 - 2023г.

Разработването на стратегията е продиктувано 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 новите приоритети на общинското развитие, при разработването на проектите за бюджет на общината за всяка година.

Член 136 ал.3 от Конституцията на Република България дава статут на юридическо лице на българската община. 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. В условията на финансова децентрализация на общините и делегирането и на все повече дейности от страна на държавата 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 ѝ от тази на държавата. Още Закона за местното самоуправление и местната администрация /1991г./ §6 и §7 от ПЗР определят обектите на общинската собственост.

Законът за общинската собственост, който влиза в сила през 1996 г., урежда придобиването, управлението и разпореждането, надзорът, актуването и деактуването на общинска собственост. Законът установява общите разпоредби, относно общинската собственост, а органите на местното самоуправление, в лицето на общинския съвет, имат свободата, чрез приемианите от него Наредби, да регулира дейностите по управлението и разпореждането с общинско имущество, като отчитат местните нужди и специфики.

Основната цел на управление на общинската собственост е пряко подчинена на визията, изведена в ОПР 2014-2020 г. и е насочена към подобряване на социалната, техническата, културната и екологичната инфраструктура на Община Генерал Тошево.

Имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Имоти и вещи - общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени.

Общинската собственост е един от основните фактори за утвърждаването и функционирането на местното самоуправление. Тя е в основата за задоволяването на обществените потребности на населението на територията на общината – инфраструктура /пътища, водоснабдяване, канализация и др./Общинската собственост е и източник и на бюджетни приходи.

Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост. Тя се стопанисва и управлява в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин. Други закони в различна степен свързани с режима на имотите общинска собственост са :

- Конституция на Република България;
- Закон за собствеността;
- Закон за държавната собственост;
- Закон за местното самоуправление и местната администрация;
- Закон за собствеността и ползване на земеделските земи;
- Закон за горите;
- Закон за пътищата;
- Закон за водите;
- Закон за физическото възпитание и спорта;
- Закон за лечебните заведения;
- Закон за културното наследство;
- Закон за устройство на територията;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Търговския закон;
- Закон за юридическите лица с нестопанска цел;
- Закон за концесиите;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за публичните финанси;
- Закон за местните данъци такси;
- Закон за народните читалища;
- Закон за възстановяване на собствеността върху някои отчуждени имоти по ЗТСУ, Закона за собствеността и др;
- Други нормативни актове, съдържащи специфични правила по предоставяне на права върху обекти общинска собственост.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са подробно регламентирани в приетите от общинския съвет наредби и други актове на общинския съвет, като същите са издадени в изпълнение на съответните законови разпоредби, имащи отношение към режима на общинската собственост.

2. Обхват и структура на стратегията

Настоящата Стратегия за управление с общинска собственост обхваща мандат 2020 – 2023 година. По своята същност, Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане от Общински съвет на годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост.

Стратегията включва:

1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
2. основните характеристики на отделните видове имоти;
3. нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на: идентифициране на обема собственост; анализ на състоянието към момента, включително рискове и слаби страни при управлението; възможностите за развитие на потенциала; политики и конкретни задачи.

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

Придобиването, управлението и разпореждането с имуществото – собственост на Община Генерал Тошево се извършва под общото ръководство и контрол на Общински съвет в интерес на населението на общината, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост, Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд, както и на останалите закони и подзакони и вътрешни нормативни актове.

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с стратегическите цели и приоритетите на Общинския план за развитие за периода 2014-2020 г.

1. Основни цели:

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

2. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост.

Основните принципи, от които ще се ръководи Община Генерал Тошево при осъществяване на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинската собственост са:

1. Законосъобразност и целесъобразност във всички действия по вземане на решения, при съблюдаване на максимална ефективност на взетите решения. Общинският съвет и Кметът на общината, действат в рамките правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове;

2. 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;

3. Публичност и прозрачност при придобиването, управлението и разпореждането с общински активи- при придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона;

4. Състезателност при разпореждането, свободна, честна конкуренция и равнопоставеност при осъществяване на разпоредителните сделки и сделките по управление. Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в Наредбата за реда за придобиване управление и разпореждане с общинско имущество;

5. Плановост - управлението и разпореждането на общинските имоти се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на общинската собственост и годишни програми за управление и разпореждане с имотите общинска собственост, приемани от Общински съвет Генерал Тошево, по предложение на кмета на общината.

6. Отчетност и вътрешен контрол - най-малко един път в годината, кметът на общината представя пред Общинския съвет отчет за изпълнението на Програмата за управление и разпореждане с имотите-общинската собственост за предходната година.

3. Приоритети

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

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

2. Привличане на финансови средства по европейски програми, необходими за модернизация и изграждане на нови обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности, спорта и екологията.

3. Подобряване на състоянието, благоустрояване, модернизация на общинските обектите и инфраструктурата, особено пътищата, улиците в населените места, водопроводната и канализационна мрежи, и екологичната обстановка .

4. Социална политика насочена към подкрепа на най-уязвимите и най-безпомощните наши съграждани.

III. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост, имотите на общините се делят на публична и частна.

Имотите – публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват дейността на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет;
- имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги, зелени площи за обществено ползване
- сградите и постройки с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на транспортната, енергийната, водоснабдителната, канализационната, съобщителната и инженерно-защитната система, които обслужват само територията на общината;
- водни обекти и язовири;
- пасища и мери.

Частна общинска собственост са всички останали движими и недвижими вещи, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите с характер на публична общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- общински жилища и гаражи;
- общински земеделски земи .

Дейности по управление на общинската собственост.

Управлението на общинската собственост и усъвършенстването на дейностите по нейното стопанисване е неотменно право на местната власт и се извършва в интерес на гражданите на общината. Община Генерал Тошево управлява своята собственост съгласно

нормите визирани в Закона за общинска собственост и следните подзаконови нормативни актове:

- Наредба за реда за придобиване , управление и разпореждане с общинско имущество;
- Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд;

Независимо, че управлението на различните видове общинска собственост е регламентирано в горните нормативни актове, общото между тях е, че в основата на всички е Закона за общинска собственост. В този смисъл, най- обстойна и детайлна е наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имоти.

Управление на имоти и вещи – публична общинска собственост

Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на имотите, предназначени за осъществяване функциите на общинската администрация, както и всички други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет.

Основните функции при управлението на публичната общинска собственост – безвъзмездно предоставяне или управление и отдаването под наем, са регламентираны чрез разписването на съответните процедури.

Безвъзмездно за управление на юридическите лица и звена на общинска бюджетна издръжка се предоставят:

- имоти и вещи – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение;
- имоти и вещи – публична общинска собственост, предназначени за здравни, културни, образователни, спортни и социални мероприятия от общинско значение;

Предвидено е и безвъзмездно предоставяне за управление на други юридически лица на бюджетна издръжка на имоти и вещи – публична общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица и звена на общинска бюджетна издръжка.

Имоти или части от имоти – публична общинска собственост, могат да се отдават под наем чрез провеждане на търг или конкурс за срок от 10 години, след решение на общински съвет, при условие, че наемането не пречи на дейността на лицата, които ги управляват.

Управление на имоти и вещи – частна общинска собственост.

Основния способ за управление на частната общинска собственост е отдаване под наем чрез публичен търг или конкурс, съгласно разпоредбите на наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

С решение на Общински съвет, нежилищните имоти – частна общинска собственост, могат да се отдават под наем без търг или конкурс на здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза

Със заповед на кмета на общината, без търг или конкурс се отдават нежилищни имоти – частна общинска собственост, за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии, както и за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации.

Разпореждане с имоти общинска собственост

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на част от общинските дейности.

Разпореждането с общинска собственост се извършва, съгласно нормите на Закона за общинската собственост и Наредба за реда за придобиване , управление и разпореждане с

общинско имущество с която се указва реда за разпореждане с общинска собственост. Съгласно ЗОС, общината се разпорежда с имоти и вещи - частна общинска собственост чрез: продажба, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон

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 години от влизането в сила на ЗОС, работата по пълното идентифициране на общинската собственост се извършва от служителите на отдел "Собственост и стопански дейности.

За общинските имоти в Община Генерал Тошево се съставят актове за общинска собственост(АОС) по образци, утвърдени от Министъра на регионалното развитие и благоустройство и министъра на правосъдието. За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго. Въз основа на съставените АОС е създаден регистър на публичната общинска собственост и регистър на частната общинска собственост, както и публичен електронен регистър на общинската собственост. По данни от главните регистри на община Генерал Тошево за публичната и частната общинска собственост са съставени 4 526 броя акта, от които към 31.12.2019г действащи са 2 838броя.

Структурирана по вид и предназначение на имотите - общинската собственост са:

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	981
2.	Административни сгради, в т.ч. кметства и кметски наместничества	46
3.	Детски градини, училища и ученическо общежитие	20
4.	Здравни заведения	9
5.	Културни институции (читалища, музей, паметници на културата и др.)	21
6.	Спортни имоти	14
7.	Жилищни имоти	43
8.	Др.имоти	100
9.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	1 604
	Общо:	2 838

1. Незастроени терени

На територията на община Генерал Тошево незастроените терени са отредени предимно за жилищно строителство, търговия, производствено-складови и други дейности.

Нежилищни имоти, намиращи се в западната част на града, са обособени в Индустриална зона. До тази зона техническата инфраструктура е напълно изградена – улица, В и К, ел., газопроводна мрежа, др. комуникации. От гледна точка на възможностите за застрояване тези имоти имат инвестиционен потенциал. Инвестиционен потенциал имат и имоти, намиращи се в близост до промишлената зона на града. Ограничения в управлението на някои имоти поставя фактът, че те са предимно земеделски земи, отредени за пасища, мери и ливади. Разпоредбите на ЗСПЗЗ не позволяват на общините да предприемат действия за дългосрочни инициативи или разпореждане със същите.

Трудности в процеса на управление и разпореждане с незастроените поземлени имоти създава неприключилият процес по идентификация на собствеността. Не рядко общинската администрация се сезира и започва проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на кмета на населеното място, на ФЛ или ЮЛ.

Съгласно отреждането по ПУП незастроените терени могат да бъдат разделени условно на терени за жилищно строителство, за производствени нужди, за обществено обслужване и за зелени площи. Преобладават терените за жилищно строителство с площ под 1000 кв.м. От гледна точка на възможностите за застрояване малка част от тях имат инвестиционен потенциал, те са предназначени за задоволяване на жилищните нужди на населението. Друго ограничение в управлението на незастроените парцели поставя и фактът, че част от тях са с отстъпено право на строеж, което е погасено по давност, а те все още се владеят от лицата на които е предоставено правото на строеж или техните наследници, като погасяването на същото е регламентирано в ЗС, ЗОС и НРПУРОИ. ЗОС дава възможност за учредяване право на строеж срещу получаване в собственост на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, собственост на приобретателя, или той да изгради за своя сметка друг обект за нуждите на общината. Друга възможност за придобиване на нови обекти е за учредяване на правото на строеж за определен срок, след изтичане на който сградите стават общинска собственост. По този начин общината може да обнови своя сграден фонд, като в същото време си запазва собствеността върху земята. Ограничения в управлението на незастроените терени поставя фактът, че не за всички населени места има актуални ПУП –ПЗ и ПР, действащите ПУП не са в цифров модел.

Общинските имоти, върху които е учредено право на строеж и същото е реализирано, също могат да бъдат източник на приходи за общината. От тези имоти могат да се очакват приходи за общината, само ако собствениците на законно построените сгради пожелаят да придобият собственост върху земята, като заплатят пазарната стойност на земята.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- слаб инвестиционен интерес към терени в общината;

Плюсове и възможности

- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- оптимизиране процеса на управление;
- търсене на инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и осигуряване на нови инвестиции и работни места;
- реализиране на проекти върху незастроени терени, учредяване право на строеж срещу реализиране на ново строителство, с оглед придобиване на построения обект или част от него в собственост на общината;

2. Застроени нежилищни имоти

Имотите публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, предназначени за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение в голямата си част са предоставени за управление на учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности. Поддържането и ремонтите на имотите и вещите, публична общинска собственост се извършва в рамките на предвидените бюджетни средства.

Имотите, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на ЮЛ на бюджетна издръжка, се отдават под наем чрез публичен търг или конкурс. При отдаването под наем на имоти общинската собственост се постига ефект в две насоки: общинските имоти се стопанисват и се поддържат в добро експлоатационно състояние и в общинския бюджет

постъпват редовни приходи. В последните години намаля интересът към наемане на сгради, части от сгради и помещения на територията на кметствата. Освен икономическата криза, причина за липсата на интерес към голямата част от обектите е лошото им състояние, някои от тях се нуждаят от ремонт и укрепване, смяна на дограми и инсталации, боядисване и други. Важен е въпроса за сградите на закритите учебни заведения по кметствата /училища и детски градини/. В следствие на неизползването им, сградите започват да се рушат, обект са на кражби и вандалщина. Училищните сгради и детски градини са с големи прилежащи терени и в повечето случаи са разположени в централната част на селата. Възможно е да се инициира процедура по изменение на ПУП с цел разделяне и преотреждане на терените, и промяна предназначението на сградите, което ще разшири кръга от дейности, за които могат да се предоставят. Целесъобразността от дългосрочно отдаване под наем, учредяване право на ползване или на продажба се преценява конкретно за всеки един имот.

Община Генерал Тошево разполага със следния сграден фонд за нуждите на общинска администрация, на детски градини и училища:

- Административни сгради - 46 броя
- Детски градини, училища и ученическо общежитие – 20 броя
- Здравни заведения – бивша сграда на МБАЛ, Медицински център, Център за спешна медицинска помощ, здравни служби по селата – 9 броя.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на малка част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- наличие на сгради – бивши училища и детски градини, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- риск от безстопанственост и ограбване;
- намаляване на приходите от отдаване под наем;

Плюсове и възможности

- придобиване на нови имоти, чрез учредяване право на строеж;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

3. Жилищни имоти

Управлението на жилищния фонд е регламентиран с наредбата по чл.45а от ЗОС, с която се определят условията и реда за управление и разпореждане с жилища – общинска собственост, както и конкретните правомощия на кмета на общината, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и другите разпоредби на действащото законодателство. Съгласно чл.42, ал.1 от ЗОС общинските жилища под наем са предназначени за :

- настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
- продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
- резервни жилища

Към настоящият момент жилищният фонд в град Генерал Тошево се състои от 24 апартамента, 2 стаи, 9 тавански стаи и 4 къщи. След проведена процедура по реда на чл.54 от Закона за държавната собственост, Община Генерал Тошево придоби безвъзмездно собственост върху 15 броя жилищните сгради, включващи по 8 апартамента, собственост на Добруджански земеделски институт, находящи се в с.Петлешково, като голяма част от същите са силно амортизирани и се нуждаят от основен ремонт.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;

Плюсове и възможности

- продажба на амортизирани жилища ;
- подпомагане на граждани с установени жилищни нужди;

Земеделски земи

Общинската собственост върху земеделските земи също се разделя на частна и публична общинска собственост. Публична общинска собственост са пасища, мери, полските пътища, и други площи (гrobiща, сметища, залесени територии и др.). След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) на Община Генерал Тошево са възстановени 45 380 дка земеделски земи, от които 42 550 дка публична общинска собственост, представляващи пасища и мери и 2 830 дка - частна общинска собственост.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Общината не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние и действителния начин на трайно ползване.

Пасищата, мерите и ливадите , съгласно чл.25 ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи са публична общинска собственост.Същите се отдават под наем по реда на чл. 24а, ал.2 от ЗСПЗЗ без търг или конкурс на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. В момента отдадените под наем общински мери, пасища и ливади по този ред са 21 363 дка.

Земеделските земи, останали след възстановяване на правата на собствениците и предоставени на Община Генерал Тошево по реда на чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, представлява общински поземлен фонд с особен режим, целящ приключване на възстановяването на правата на собствениците и обезщетяването им. Обработваемите земеделски земи – частна общинска собственост и земи по чл.19 от ЗСПЗЗ, отдадени под наем са 12 121 дка. Съгласно действащата Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, земеделските земи се отдават под наем до 10 стопански години след провеждане на търг или конкурс. Общинските земеделски земи представляват сериозен ресурс, който трябва да бъде ефективно използван, в интерес на общината.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;

- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери);
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;
- наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения;

Плюсове и възможности

- актуване на нови имоти;
- оптимизиране процеса на управление, максимално развитие потенциала на всеки имот;
- реализиране на инвестиционни проекти върху земеделски земи;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;

6.Стопанска дейност

Съгласно Закона за общинската собственост, общината може да осъществява стопанска дейност, да създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност при условия и ред, определени в закон. Общината може да осъществява самостоятелно стопанска дейност чрез общински предприятия. Общинското предприятие е специализирано звено на общината за изпълнение на дейности, финансирани от общинския бюджет. То осъществява дейността си въз основа на правилник, приет от общинския съвет. Общинското предприятие може да осъществява дейности по управление, изграждане, поддържане, ремонт и реконструкция на обекти, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и други имоти – общинска собственост, както и предоставяне на свързаните с тях услуги за населението. В Община Генерал Тошево функционира Общинско предприятие „Озеленяване и благоустройство“.

Като основна административно - териториална единица, по силата на чл. 14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, Община Генерал Тошево е юридическо лице, което има право на самостоятелен бюджет, да придобива собственост и да извършва разпоредителни действия наравно с другите правни субекти, отчитайки спецификата на нейния правен статут и специалните разпоредби, както и да участва в стопанския оборот.

Притежавайки качеството на юридическо лице, по смисъла на чл. 113 и чл.116, ал. 2 от Търговския закон Община Генерал Тошево е собственик на 1 еднолично дружество, изцяло общинска собственост- „Медицински център 1 Генерал Тошево“ ЕООД.

Същевременно, по смисъла на чл. 158, ал. 1 от Търговския закон, към момента Община Генерал Тошево притежава дялово участие в 2 търговски дружества- „Добруджа газ“ АД и „МБАЛ Добрич“ АД.

Общината има участие в юридическо лице с нестопанска цел- Сдружение „Местна инициативна група Балчик - Генерал Тошево“ .

В общината се поддържат публични регистри на общинските предприятия, търговските дружества с общинско участие, юридическите лица с нестопанска цел с участието на Община Генерал Тошево.

IV. НУЖДИ НА ОБЩИНА ГЕНЕРАЛ ТОШЕВО ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

Община Генерал Тошево придобива собственост съгласно нормите на чл.34, ал.1, 2 и 3 от Закона за общинската собственост и Глава Втора от Наредбата за реда за придобиване управление и разпореждане с общинско имущество, с която се указва реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост. Община Генерал Тошево придобива собственост чрез покупка, принудително отчуждаване, замяна извършване на строителство,

надстрояване и пристрояване на съществуващи сгради в съответствие със строителната си програма и в рамките на предвидените капиталови разходи в общинския бюджет. Доставката на машини, съоръжения, транспортни средства, оборудване и други дълготрайни активи, както и движимите вещи необходими за административни и стопански нужди се осигуряват в рамките на предвидените по бюджета средства, по законоустановен ред.

Възможност със значителен потенциал по отношение на придобиването на собственост в полза на Община Генерал Тошево е нормата на чл.54 от Закона за държавната собственост, която регламентира безвъзмездното прехвърляне на собственост върху имоти – частна държавна собственост. Исканията за безвъзмездно прехвърляне се правят чрез областния управител, който дава мотивирано становище. Прехвърлянето се извършва с решение на Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройство. Областният управител сключва договор за безвъзмездното прехвърляне, който се вписва в службата по вписванията.

Анализирайки дейностите по придобиване на собственост от Община Генерал Тошево, могат да се изведат следните слаби страни:

- недостиг на бюджетни средства за крупна строителна програма на община Генерал Тошево;

и следните добри страни и възможности:

- безвъзмездно прехвърляне на собственост върху имоти – частна държавна собственост в полза на община Генерал Тошево, съгласно нормата на чл.54 от Закона за държавната собственост;
- придобиване на определен процент от изградени обекти чрез учредяване на право на строеж;
- балансирана строителна програма;
- участие в европейски инфраструктурни и др. проекти .

V. ФОРМУЛИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

1. Стратегическа цел:

Повишаване на инвестиционния потенциал на Община Генерал Тошево и защита на обществения интерес, чрез ефективно, ефикасно и прозрачно управление на общинската собственост.

2. Приоритети за постигане на стратегическата цел:

- Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост;
- Подобряване състоянието на общинската собственост;
- Прозрачност и публичност при управление и разпореждане с общинска собственост.

VI. МЕРКИ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРИОРИТЕТИТЕ

1. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ “Повишаване приходите на общината от стопанисването на общинската собственост”

1.1. Изготвяне на ежегодна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост:

- Анализ и преценка за потребностите на общината в съответствие с целите и очаквания резултат от предвидените приходите на Община Генерал Тошево;

- Анализ на необходимостта от придобиването на активи за изпълнение на общинския план за развитие и инвестиционната програма на общината;
- Финансово – икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи;
- Увеличаване на свободните терени, подходящи за бизнес инициативи или задоволяване на обществени потребности;
- Придобиване на общинска собственост, която може да носи собствени приходи в общинския бюджет през следващите години.
- Изграждане на тържище за реализация на продукцията на местните земеделски производители.

1.2. Ефективно управление на имотите – общинска собственост:

- изготвяне на 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 части от новопостроени сгради с предназначение за обществено обслужване;
- преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочно отдаване под наем или продажба.

1.3. Оптимизиране на управлението на общинския поземлен фонд

- изследване потенциала на всеки терен;
- провеждане на процедури за деактуване от страна на държавата на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- отдаване под наем на земеделска земя на преференциални цени за срок до 10 години за осигуряване на възможност за стартиране на собствен бизнес;

2. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ “Подобряване състоянието на общинската собственост”.

2.1. Подобряване на състоянието на общинския сграден фонд.

- обследване на сградите и съставяне на технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5/2006г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- обследване на обектите общинска собственост и описание на неотложните СМР и количествено стойностна сметка за всеки обект;
- поддържане и актуализиране на публичния регистър на общинската собственост и изготвяне на паспортен регистър на сградния фонд общинска собственост / местонахождение, вид, конструкция, година на построяване, архитектурна и строителна документация/;

2.2. Провеждане на общинска жилищна политика за поддържане на жилищния фонд и осигуряване на общински жилища за настаняване на нуждаещи се граждани.

- поддържане на паспортен регистър на общинския жилищен фонд;
- подпомагане на граждани с установени жилищни нужди.

2.3. Развитие и модернизация на техническата инфраструктура – общинска собственост.

- Изграждане и подобряване на качеството на общинската пътна мрежа;
- Подобряване състоянието на водопреносната и канализационната мрежа;

2.4. Оптимизиране на управлението на земеделските земи:

- Отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд;
- Своевременно актуализиране на наемните цени на земеделските земи;
- Преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

3. Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ ”Прозрачност и публичност при управлението и разпореждането с общинска собственост”.

3.1. Усъвършенстване на ползваната информационна система за регистрите на имотите общинска собственост и поддържане на публичния регистър за разпоредителни сделки с общинска собственост на сайта на общината.

3.2. Спазване на нормативните изисквания;

3.3. Разширяване на обхвата на общинската собственост, обект на стратегията за управление, вкл. техническата инфраструктура и имотите, за които не се съставят актове за общинска собственост;

4. Прилагане на принципите на публичност, прозрачност, свободна и честна конкуренция:

- гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки.

VII. РЕСУРСИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:

1. Организационни: Изготвяне на годишни програми за управление на общинската собственост с обстоен анализ за всеки конкретен актив и намиране на най- ефективния начин за стопанисване. Имуществото(собствеността) трябва така да се стопанисва и влага, че от него да се постига определен съизмерим доход. Същите следва да бъдат анализирани и в зависимост от съотношението разходи- ползи, при която активите се делят на такива, които трябва да бъдат продадени, запазени или подобрени. Процесът се базира на сегашните и предполагаеми бъдещи нужди от съответните активи.

2. Финансови: Съществен ресурс в това отношение са възможностите за ефективно използване на средствата по Оперативните програми на националната стратегическа рамка и преди всичко подготовката на конкретни инфраструктурни проекти по оперативни програми.

3. Технически: Интегриране на регистрите в единна информационна система, която да доразвие функции за поддържане и предоставяне на по изчерпателни данни за общинското имущество.

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиването, управление и разпореждане с общинско имущество, включително саниране на сградния фонд, ликвидиране или разпореждане на неподлежащ на саниране сграден фонд, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

Оптимизацията на действията при управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. 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.

Анализът на необходимостта от разпореждане с общинско имущество, следва да представи баланса между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло – подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура, създаване на условия за култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Настоящата стратегия се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост за срока на мандат 2019-2023 година на Общински съвет Генерал Тошево. По своята същност тя 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. Стратегията е основа за приемане на Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата стратегия е приета с Решение №1-10/05.02.2020г. на Общински съвет Генерал Тошево.