

СТРАТЕГИЯ

НА ОБЩИНА ШАБЛА ЗА

УПРАВЛЕНИЕ НА

ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

мандат

2015 – 2019 ГОДИНА

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местно самоуправление. Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

1. Общинско имущество, общински предприятия, общински финанси, данъци и такси, Общинската администрация в своята цялост;
2. Устройството и развитието на територията на Общината и на населените места в нея;
3. Образованието;
4. Здравеопазването;
5. Културата;
6. Благоустрояването и комуналните дейности;
7. Развитието на социалните услуги;
8. Опазването на околната среда и рационалното използване на природните блага и ресурси;
9. Поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници и обекти от национално и местно значение;
10. Развитие на спорт, отдих и туризъм.

От друга страна Общината е със статут на самостоятелно юридическо лице и има право на собственост. Конституцията на Република България от 1991 година прокламира българската община като самоуправляваща се териториална общност, като ѝ даде право да притежава своя собственост. Основният закон на страната раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна и постанови режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

На 01.06.1996 година бе приет Закона за общинската собственост, който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските заместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет - Шабла.

Съгласно разпоредбите на ЗОС, 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.

От своя страна общинската собственост е публична и частна.

Имотите - публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени за изпълнение функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение;
- имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

- местни пътища, улици, площи, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
- линейни мрежи от техническата инфраструктура в частта, обслужваща територията на общината;
- общински земеделски земи – пасища и мери;
- общински гори, горски пасища и ливади.

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

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

Общината се разпорежда с недвижимите имоти и движимите вещи – частна общинска собственост, чрез:

- ✚ продажба;
- ✚ замяна;
- ✚ дарение;
- ✚ делба;
- ✚ възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права;
- ✚ по друг начин, определен в закон.

Обектите – 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 от местно значение и да не изпълняват функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, могат да бъдат трансформирани и да се обявят за частна общинска собственост, след решение на Общински съвет – Шабла.

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 и съоръженията към нея, 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, по ред определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет, който от своя страна приема настоящата стратегия за управлението на общинската собственост.

Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща мандат 2015 – 2019 година.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост, в това число и жилищните имоти.

Стратегията не разглежда:

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

С имотите и вещите – публична общинска собственост, които са извън обхвата на стратегията не могат да се извършват разпоредителни действия.

2. Структура на стратегията

Характерът и спецификата от отделните видове собственост предполагат конкретните цели, принципи, политики и задачи /приоритети/ за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост трябва да 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 /приоритети/.

III. ПРИНЦИПИ И ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ИМОТИТЕ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с целите и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Шабла за периода 2015 – 2019 година.

Принципи при управление и разпореждане с имотите -общинската собственост:

- законосъобразност

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

- приоритетност на общественя интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на общественя интерес. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на Общината, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени. Общинското ръководство полага грижата на добър стопанин във връзка с всяко свое действие и решение.

- 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.

Основни цели:

1. Пълно идентифициране на обема общинска собственост-

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996г. процесът на установяване и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на Общината земи в общински поземлен фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

2. Анализ на състоянието към момента, включително:

- **рискове и слаби страни при управлението;**
- **плюсове и възможности за развитие на потенциала.**

Анализът на състоянието към момента е втора но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани със придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително, правна интервенция за установяване правото на собственост на Общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

3. Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост включително сграден фонд и обслужващи вещи.

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинските администрации и звената на бюджетна издръжка, което е основателна предпоставка за изпълнение на основната им цел - предоставяне на ефективни и качествени обществени услуги.

4. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.

Оптимизацията на действията по 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.

5. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

6. Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

Целта е рехабилитиране на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в Общината.

7. Осигуряване на устойчиво развитие на Общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел имаща за основа разбирането, че общинската собственост поддържана в оптимален обем, структура и при оптимално управление е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Характерът и спецификата на отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Шабла има съставени 1510 акта за общинска собственост.

Структурирани по вид и предназначение, имотите общинска собственост са таблично представени в Таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени имоти в регулация	431
2.	Застроени нежилни имоти: - сгради - части от сгради	54 18
3.	Детски градини, ясли и училища	23
4.	Сгради за здравни нужди	7
5.	Сгради на кметства	17
6.	Спортни имоти	4
7.	Жилищни имоти – апартаменти и къщи	28
8.	Земи от общинския фонд, вкл. пасища/мери	436
9.	Отписани поради отпаднало основание	197
10.	Други имоти попадащи в горните категории	295
Общо:		1510

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 20 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на служба „Общинска собственост”. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

До края на 2008 год. в Община Шабла има съставени едва 478 акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти. На територията на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение и обществени функции.

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 за държавна собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на Общината, на физически или юридически лица.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;

Плюсове и възможности:

- 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 високи приходи от продажби за осигуряване на нови инвестиции.
 - максимално развитие на потенциала на всеки имот
- Направения анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи свързани с постигането на горепосочените цели:

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия Градоустройствен план (ОГП)
- да продължи практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ И ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към настоящия момент Община Шабла е собственик на 54 сгради, 3 части от сгради, 11 жилища и 13 апартамента - частна общинска собственост /ЧОС/, една секция от ЖБ „Волга” с 9 апартамента – незавършено строителство.

В общински имоти са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Общинска служба по земеделие и гори, НОИ, Гранична полиция, Агенция по кадастъра, Център за спешна медицинска помощ, Морска администрация, които по закон не заплащат наем.

Към настоящия момент действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти, включително жилища са 68 броя, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	13
2.	Кафе аперативи, пивници	2
3.	Мобилни оператори	4
4.	Терени за поставяне на преместваеми съоръжения	6
5.	Клубни помещения	5
6.	Лекари	6
7.	Общински апартаменти	12
8	Жилища за граждани със жилищни нужди	20
	Общо:	68

За всички отдадени под наем имоти са съставени актове за общинска собственост.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради в малките населени места на територията на Общината. Причина за липсата на интерес е лошото

им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Проблем представляват сградите на закритите учебни заведения в с. Ваклино и с. Горун. В следствие на неизползването сградите се започнали да се рушат. Нецелесъобразна на този етап е продажбата на тези имоти, обусловена от ниската им пазарна стойност.

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;
- имот – общинска собственост е в съсобственост с имот на физическо лице;
- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;
- недостиг на сгради за общественно-обслужващи и административни дейности.

Плюсове и възможности:

- оптимизиране процеса на управление;
- 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.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на горепосочените цели:

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите публична общинска собственост;
- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване.

На територията на Общината се наблюдава устойчива тенденция към бавно увеличаване на цените на имотите.

Жилищният фонд е стар и амортизиран. Построените общински жилища са от преди повече от 20 години, а общинските къщи са и по-стари. Общинските къщи са придобити при отчуждителни мероприятия на Общината. Голяма част от тях са предвидени за събаряне, но поради острата жилищна нужда и факта че в тях са настанени социално слаби семейства общината не е пристъпила към тяхното събаряне. 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.

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, поддържане и опазване на собствеността;

Плюсове и възможности:

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

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез предоставяне на терени за ново строителство върху тях срещу съответно обезщетение със сграден фонд.

Политики и задачи свързани с постигането на горепосочените цели:

- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;

- да се предвиждат нови терени за отстъпено право на строеж, като се дава предимство на млади семейства;

- да се планират терени за строеж на социални жилища.

3. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Земеделските имоти, предвидени за отдаване под наем по земища са посочени в Таблица № 4.

Таблица № 4

№ по ред	Землище	Частна общинска собственост	
		брой имоти	площ
1.	гр. Шабла	44	705.793
2.	Крапец	11	324.852
3.	Дуранкулак	3	14.337
4.	Горичане	8	231.242
5.	Пролез	2	63.457
6.	Стаевци	2	141.119
7.	Твърдица	1	55.191
8.	Божаново	2	99.904
9.	Смин	4	126.135
10.	Езерец	10	158.347
11.	Горун	5	87.035
12.	Тюленово	10	206.953
13.	Захари Стояново	6	1020.282
14.	Черноморци	6	293.363
Общо:		114	3528.010

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Шабла не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие и гори, и кадастралната карта 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.

През стопанската 2011 – 2012 година, след проведени търгове са отдадени под наем 3 430.052 дка. Годишният приход от наеми през 2015 г. е 341 334.67 лв.

Общината е собственик и на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Шабла не е предприемала действия за цялостно трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена варира между 220 лв. и 350 за имот според конфигурацията на имота. 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 на идентификация и актуване на общинските имоти;
- голям брой маломерни имоти с разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери;
- необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване;

Плюсове и възможности

-с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;

- актуване на нови имоти;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи ;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи,

разположени в близост до населените места и индустриалните зони

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на горепосочените цели

-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;

4. ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Община Шабла няма възстановени гори и земи от Горски фонд.

V. СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ И ПРИОРИТЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

Стратегическа цел:

Създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и оптимално използване на наличните ресурси – недвижими имоти, общински поземлен фонд за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа рязко да се подобри социалната, техническата и екологична структура на община Шабла за постигане устойчив социално – икономически растеж.

Приоритети:

- ✚ пълно обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост;
- ✚ ефективно и прозрачно управление и разпореждане с общинската собственост;
- ✚ ежегодно разработване и приемане от Общинския съвет на годишна програма за придобиване и разпореждане с общинската собственост, с приемането на бюджета на Общината, по предложение на Кмета на Общината;
- ✚ усъвършенстване на ползваната информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост;
- ✚ последователно и неотклонно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяне и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или замяна на общинска собственост.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Шабла за периода 2015 – 2019 г. е разработена от Общинска администрация – Шабла в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си.

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