

СТРАТЕГИЯ

**НА ОБЩИНА БРАЦИГОВО ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА
ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

ЗА ПЕРИОДА 2011 – 2015 г.

БРАЦИГОВО месец януари 2012 година

1. Обхват и структура на стратегията.

Общинската стратегия на община Брацигово за управлението и разпореждането с общинска собственост за периода 2011 – 2015 година се разработва в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ на база анализ на състоянието по управлението и разпореждането на общинската собственост. Определя политиката, целите, принципите за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост за съответния период. В стратегията са очертани основните характеристики на отделните видове групи имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане. Също така и имоти, за които е необходимо подобряване на стопанисването им с цел осъществяване на дейности от местно значение.

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване на дейността 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, 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 гражданите от общината.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голяма част от общинските дейности. Предварително определените 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 предизвикат по-широк интерес и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем.

2. Нормативна основа на общинската собственост.

Конституцията на Република България от 1991 година възстановява правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обявява за юридически лица и им предоставя правото да притежават своя собственост, да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.

През 1996г. е приет Законът за общинската собственост, регламентиращ придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество. Той определя и видовете общинска собственост, а именно – публична общинска собственост и частна общинска собственост. От съображения за правна сигурност, точно установяване състоянието на недвижимите имоти и от създаването на механизъм за контрол при управлението, стопанисването и разпореждането с имотите – общинска собственост, ЗОС, предвижда актуването на недвижимите имоти. След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, се вписват в съответствие с характера на собствеността в главния регистър за публична общинска собственост или в главния регистър за частна общинска собственост. Регистрите за общинска собственост са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

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

През 1996 г. също е влязъл в сила и Закон за държавната собственост. Едновременното приемане на двата напълно симетрични закона има задача да раздели двете равнопоставени по българската конституция собственост държавна и общинска. Поради отсъствието на ясни и безспорни критерии за разграничаване на двата вида собственост, прилагане на процедурата актуване на имоти – общинска собственост се сблъсква с трудности. На практиката се налага общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, чрез дълги и тромави процедури, за да се сдобие общината с така нареченото деактуване на държавни имоти, които забавят установяването и обособяването на общинската собственост.

Общинския съвет на община Брацигово е приел досега всички изискващи се от Закона за общинската собственост вътрешни нормативни актове: Наредба за реда за управление и ползване на общински жилищни имоти, собственост на Община Брацигово, Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински имущество. Също така са съставени и се водят всички регистри, произлизащи от разпоредбите на гореспоменатите нормативни актове (Регистър на имотите публична общинска собственост, Регистър на имотите частна общинска собственост, Регистър на разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост, Регистър на търговските дружества с общинско участие, Регистър за сградите в режим на етажна собственост).

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

От влизане в сила на ЗОС 1996год. до 2005год., съгласно главните регистри на общинската собственост в Община Брацигово са съставени -495 броя акта. След влизане в сила на промените и новите регистри за общинските имоти са актувани 262бр. имота от които – публична общинска собственост са 68 бр, и частна общинска собственост 194бр..

Актуваните имоти - частна общинска собственост са общински жилища, нежилищни имоти, които не са предназначени за осъществяване на дейности от местно значение за общината, общински терени, предназначени за жилищно застрояване и общинския поземлен фонд, съответно без мери и пасища и др.

3.1. Жилищни имоти.

С решение на Общински съвет Брацигово е приета Наредба за реда за управление и ползване на общински жилищни имоти, собственост на община Брацигово. С нея са определени основни принципи за управление и разпореждане с общинските жилища.

Към месец декември 2011 година жилищния фонд на общината се състои от 3бр. апартаменти и 2 бр. обособени жилища в къщи. В тях са настанени 5 бр. домакинства.

Структуриран по видове и местоположение, общинския жилищен фонд е посочен в Таблица № 1 .

Таблица № 1 – апартаменти и обособени жилища в къщи

Жилищни райони	Едностаини	Двустаини	Всичко
Ул. Слави Дишлянов ,, №25 ет.2 ап.6	1	-	1
Ул. Слави Дишлянов ,, №25 ет.2 ап.7	1		1
ул.“Слави Дишлянов ,,№25 ,ет.4, ап.13		1	1
ул.“Братя Гачеви ,, №12 жилище в къща		1	1
ул.“ Братя Гачеви ,, №14 жилище в къща		1	1
Всичко :	2	3	5

От посочените жилища в Таблица №1 с Решение № 584 от 24.02.2011год.. на Общински съвет Брацигово всичките общински жилища са обявени за отдаване под наем..

С Решение на Общинския съвет Брацигово е определена и наемната цена на квадратен метър жилищна площ. в размер на 0.90 /деветдесет стотинки/ лв. за квадратен метър жилищна площ. Като при надвишаване на определените норми съгласно Наредбата приета от Общински съвет град Брацигово при ползване на площ до 10 кв.м. над нормите по 1.00лв. на кв.м , а при ползване на площ от 10 -20 кв.м. над определените норми се заплаща по 1.30 лв. на кв.м.

Общинските жилища са стари и амортизирани. Към настоящия момент средствата, които се получават от наеми са недостатъчни за поддръжката им. Съществува и тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните изводи:

- Общинските жилища са недостатъчни за да осигурят поне частично задоволяване на потребностите на крайно нуждаещите се. Налице е предпоставка да се търсят различни практики - ново строителство, отстъпване право на строеж (срещу определен брой жилища) за нови социални жилища и жилища които да се отдават под наем на пазарни цени.

- Наличните общински жилища, особено жилищата в къщи са стари, амортизирани. Същите се нуждаят от основен ремонт.

- Наложителни са съществени промени в начина на стопанисване, поддържане, събиране и разходване на наемите от общинските жилища и на контрола по своевременното заплащане на наемните вноски.

- Невъзможност за реализиране на икономически приходи.

- Налице са наемни правоотношения с лица, които са с нисък социално-икономически статус.

3.2. Нежилищни имоти.

3.2.1. Нежилищни имоти за отдаване под наем.

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти са били предмет на разпоредителни сделки. Продажбата им осигурява еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лишава общината от приходи в дългосрочен план.

В общинския сграден фонд са настанени общинските структури на държавни институции – Дирекция „Социално подпомагане”, Общинска служба „Земеделие”, Център за спешна медицинска помощ – гр. Пазарджик, които по закон не заплащат наемни вноски, съответно от тях не се извличат приходи, които да са предмет на общинския бюджет.

Към настоящия момент действащите договори за отдадени под наем части от сгради, общинска собственост са разпределени по предназначение съгласно Таблица №3. Тези договори са сключени за определен период и са възмездни.

Таблица № 3

Предназначение	Брой договори
Обекти за търговия, услуги, офиси и др.	9
Клубни помещения – политически партии	1
Помещения за лекарски и зъболекарски кабинети	15
Помещения за аптеки	2
Помещения за лаборатории	1
ОБЩО :	28

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Забелязва се трайна липса на интерес за отдаване под наем към сгради и части от сгради на територията на общината.

Причина за липсата на интерес за голямата част от помещенията е лошото им състояние, както и високата наемна цена. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Община Брацигово има сключени още **3бр.** договори за отдаване под наем на терени общинска собственост за разполагане на преместваеми обекти (павилиони за търговска дейност, кафе-машини. Договорите за наем се сключват на основание Наредбата приета от Общински съвет Брацигово за реда и условията за поставяне на преместваеми съоръжения и за рекламната дейност, след издаване на разрешение за поставяне от гл. архитект на общината и скица с показано местоположението на преместваемото съоръжение..

Изводи:

1. Наличните нежилищни имоти, които могат да се отдават под наем и същевременно да носят трайни системни приходи в общинският бюджет са крайно ограничени. Наблюдава се отлив и от търсене на обекти за отдаване под наем в гр.Брацигово и то основно в централната градска част, в която общината притежава сравнително малко недвижима собственост.

2. В периода до 2011 година в разчета за капиталовите разходи не е планирано изграждането на нови обекти за отдаване под наем.

3. Приходите от отдадените под наем лекарски и зъболекарски кабинети, разположени в бившите селски здравни служби, са нищожно малки. Голяма част от тях се помещават в сгради ,които се нуждаят от спешен ремонт на покрив, както и подмяна на дограмата, която е стара и износена.

4. При проявен инвестиционен интерес е необходимо общината да провежда ускорени процедури по Закона за общинската собственост (продажба, отстъпено право на строеж, право на пристрояване и надстрояване и др.) на общинските имоти в населените места. Ефектът ще бъде многостранен - ще постъпят пари в общинския бюджет, ще се спестят разходи за ремонти, ще се спасят сградите от безстопанственост, ще се повиши икономическата активност в населеното място.

3.2.2 Земеделска земя.

Съгласно чл. 19,ал.1 от ЗСПЗЗ общината придоби с Протоколни решения от 17.05.2011Год.одобрени със Заповед № РД-06-81 / 30.06.2011Год. на Директора на Областна дирекция „Земеделие „град Пазарджик земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците, като по населени места са както следват :

Землище Брацигово - 993 имота ;

Землище Бяга - 69 имота;

Землище Исперихово – 88 имота;

Землище Козарско - 248 имота ;

Землище Равногор - 3029 имота ;

Землище Розово - 477 имота ;

В Община Брацигово за тази земя в момента тече процедура по актуването на имотите като общинска собственост.

С едно от последните изменения на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи (обн. В ДВ бр.62 от 10.08.2010 г) се отменят ограниченията, касаещи управлението и стопанисването на земите по чл.19 от ЗСПЗЗ. С настоящата законова уредба се дава възможност на общините да отдават горепосочените земи под наем за срок от 10 години, след провеждане на търг или конкурс, както и да извършват разпоредителни действия с тях. Наред с посочените възможности е предвидена хипотеза, в която маломерни имоти от общинския поземлен фонд (съгл. §2б от ДР на ЗСПЗЗ маломерни са имотите с площ до 10 дка), определени от общинския съвет, могат да се отдават под наем, без търг или конкурс за срок от 1 година. В публичната общинска собственост при земеделските земи са включени пасища, мери, пътища, други площи (гровища, сметища, диги, канали, изкуствени водни площи и др.).

В момента земеделските земи – придобити съгласно чл.19 от ЗСПЗЗ служат за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за възстановяване на имоти на собствениците при условие ,че същите имат решение на ОбС „ Земеделие „ град Пещера за възстановяване и сега заснемат имотите си, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др. Към момента на възстановяване на земеделските земи в Община Брацигово, не е направен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба по земеделие, съответства на действителното фактическо състояние, което създава допълнителни трудности във връзка с управлението и разпореждането с тези земи.

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по:

- оглед,
- установяване на действителния начин на трайно ползване,
- изготвяне на скица от фирмата поддържаща картата на възстановена собственост по искане на Общинска служба „ Земеделие „ Пещера,
- данъчна оценка на имота;

Към месец декември 2011 година са отдадени под наем, чрез провеждане на търг с явно наддаване след Решение на Общински съвет град Брацигово 9 броя имоти-земеделска земя. Основно община Брацигово е собственик на голям брой маломерни имоти (с площ до 10 дка), разпокъсани и в различни местности, които не представляват интерес за наемане или аренда.

В случай, че се извърши уедряване на земеделските имоти по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище, ще има по-голяма вероятност от ползване на земеделските земи – общинска собственост. Освен това ще се предприемат и мерки за напояване, инфраструктура и екология.

От началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Брацигово не е трасирала земеделските си имоти на сто процента.. 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.

Необходимо е да се определят земеделските имоти, които са с начин на трайно ползване – пасище, мера, ниви, ливади, други селскостопански територии и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми;

-промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин);

-разширяване на строителните граници.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Изводи:

Силни страни:

1.Община Брацигово разполага с достатъчна по обем общинска 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,отдаване под аренда, продажба, директно стопанисване от община чрез общински предприятия и др.) общинската земеделската земя може съществено да допринесат за значително увеличаване на собствените приходи.

Слаби страни:

2. Неприключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти,малки приходи от наеми, 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 непроучени изоставени и необработваеми трайни насаждения.

3. 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, оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми, възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони, да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за уедряване и рекултивация на земите;

Стратегическа цел, приоритети и мерки за управление и развитие на общинската собственост на Община Брацигово.

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 финансова структура на община Брацигово за постигане устойчив социално - икономически растеж на общината.

Приоритети:

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

Цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване, засягащи имоти общинска собственост.

Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

Разработване и приемане от Общинския съвет на община Брацигово годишни програми за управление и разпореждане с общинска собственост за всяка бюджетна година от мандата.

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

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 замяна на общинска собственост.

Настоящата стратегия е разработена от общинската администрация на община Брацигово.

Стратегията за управлението на общинската собственост за периода 2011- 2015 г. е обсъдена и приета от Общинския съвет Брацигово по предложение на Кмета на общината с решение № 51 от 26.01.2012год. на ОбС Брацигово.

