

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

В ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ

за периода 2011 – 2015 година

(Приложение №1 на Решение № 41/26.01.2012 г. на Общински съвет - Лясковец)

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост в община Лясковец за периода 2011 - 2015 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 от Закона за общинска собственост (ЗОС) на базата на задълбочен и всестранен анализ на състоянието, управлението и разпореждането с общинската собственост.

Разработването на стратегията поставя начало на планирането в управлението и разпореждането с общинската собственост. Изпълнението на стратегията ще бъде обезпечено с разработване и приемане на годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост.

Стратегията съдържа основните принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, основните характеристики на отделните видове имоти и анализ на състоянието на видовете имоти – общинска собственост, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане, необходимостта на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване, както и мерки и дейности, които следва да бъдат реализирани по отношение на общинската собственост.

Конституцията на Република България от 1991 година възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обяви за юридически лица и им предостави правото да притежават своя собственост, да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет. Приетите в последствие промени в Закона за собствеността и закона за местното самоуправление и местната администрация очертаха кръг от имоти, които следваше по силата на тези текстове да преминават в собственост на общините.

Законът за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г., регламентира режима на имотите общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските съвети при управлението и разпореждането с тях.

Конкретните правомощия на кмета на общината, по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с приетите от Общински съвет - Лясковец подзаконовни нормативни актове.

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост, 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.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горските територии - общинска собственост, не могат да се придобиват по давност.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

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.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

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

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

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, площади 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 регистъра за публична общинска собственост или в регистъра за частна общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

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.

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

1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

1.1. Законосъобразност

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

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. Публичност

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

1.5. 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 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

2. Основни цели

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

2.2. Опазване и подобряване на екологичната среда

2.3. Пълно идентифициране на обема общинска собственост

2.4. Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от стопанисването на общинската собственост.

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират поддържането на общинската собственост в оптимален обем, структура и при оптимално управление, като гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

3. Приоритети

3.1. 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, програми, проекти и споразумения за ефективно и рационално управление на общинската собственост.

3.2. Увеличаване на общинската собственост чрез придобиване на нова собственост.

3.3. Ефективност в управлението и разпореждането с общинско имущество с цел увеличаване на собствените приходи на общината.

3.4. Повишаване на ефективността при управление на земеделските земи и горските територии - собственост на общината.

III. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

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

Съгласно регистрите на общинската собственост - публична и частна, в Община Лясковец са съставени 1055 бр. актове за общинска собственост, в т.ч. 158 бр. актове за публична общинска собственост и 897 бр. актове за частна общинска собственост.

От тях, отписани (деактувани), след извършване на разпоредителни действия и настъпили промени са 427 имота. Това обстоятелство прави Община Лясковец реален собственик на 628 имота.

Структурирана по вид и предназначение на имотите общинската собственост е посочена в таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред	Вид и предназначение на имота	Брой актове
1.	Урегулирани поземлени имоти – застроени и незастроени	119
2.	Поземлени имоти	13
3.	Жилищни имоти – апартаменти и къщи	35
4.	Нежилищни сгради	8
5.	Училища	8
6.	Детски градини	6
7.	Детски ясли	1
8.	Читалища	6
9.	Музеи	1
10.	Административни сгради	7
11.	Спортни имоти	9
12.	Гробищни паркове	1
13.	Кариери	1
14.	Язовири и водоеми	15
15.	Водостопански съоръжения	2
16.	Други селищни територии	4
17.	Други селскостопански територии	7
18.	Други пътни територии	1
19.	Ниви	170
20.	Лозя	23
21.	Лозя с ниви	5
22.	Овощни градини	5
23.	Храсти	3
24.	Горски територии	175
25.	Пасища, мери	2
26.	Залесени територии	1
	Общо:	628

Имотите - общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от общинско значение, за изпълнение функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация, за културни, образователни, детски, младежки, спортни и социални мероприятия от общинско значение са предоставени за управление и се ползват от учреждения, организации и юридически лица на бюджетна издръжка, които осъществяват изброените дейности.

В общински имоти са настанени териториалните структури на държавни институции – Дирекция “Социално подпомагане” и Общинска служба “Земеделие и гори”, които по закон не заплащат наеми.

Под наем в общински помещения са настанени общинските организации на политическите партии: “БСП”, “ДПС” и “Атака”, както и синдикалния регионален съюз на КТ “Подкрепа” и Културно-просветно сдружение “Св.Св. Петър и Павел” гр.Лясковец.

Предмет на настоящия анализ, включващ кратка характеристика и очертаване на рисковете и слабите страни, както и плюсовете и възможностите за развитие, са нежилищните имоти (сгради, части от сгради, поземлени имоти, урегулирани поземлени имоти - застроени и незастроени и язовири), жилищните имоти, земеделските земи и горските територии – общинска собственост, които следва да бъдат отдавани под наем или да бъдат предмет на разпоредителна сделка.

III.1. НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Нежилищните имоти включват сгради, части от сгради, поземлени имоти, урегулирани поземлени имоти - застроени и незастроени, както и язовири.

През последните години, след влизане в сила на Закона за общинската собственост, много застроени и незастроени нежилищни имоти бяха предмет на разпоредителни сделки, извършени на основание Закона за общинската собственост и на Закона за приватизация и следприватизационен контрол. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно лиши Общината от приходи в дългосрочен план.

Голяма част от имотите, представляващи обособени обекти в сгради - публична общинска собственост, помещения – частна общинска собственост, терени за поставяне на павилиони по одобрена схема от гл. архитект на общината, язовири и водоеми са отдадени под наем.

Наемателите на нежилищни имоти в община Лясковец са 60, в т.ч. в гр.Лясковец – 33, в с.Драгижево – 4, в с.Мерданя – 6, в с.Козаревец – 5, в с.Добри дял – 4, в с.Джулюница – 8.

Язовирите и водоемите на територията на общината са 15, от които отдадени под наем и на концесия са 10 язовира - публична общинска собственост. Не са отдадени (поради неатрактивност и липса на инвестиционен потенциал) 5 малки язовира, както следва: язовир „Сухия дол” и „Балтей” в землищата на гр.Лясковец, язовирите в местностите „Мерата”, „Дерменкара” и „Пометка” в с.Добри дял. Язовирите от години не са ползвани по предназначение. Същите не са в добро техническо състояние, но не представляват потенциално опасни обекти.

За 4 от големите язовири на територията на община Лясковец, които се водят на отчет като потенциално опасни язовири - язовир „Костимял - горен”, язовир „Костимял - долен” в землището на гр.Лясковец, язовир „Пехчана” в землищата на с.Добри дял и

гр.Лясковец и язовир „Черни мост” в землищата на с.Мерданя и с.Драгижево са изготвени Технически паспорти, в съответствие с Наредба № 5/28.12.2006 г. на Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) за техническите паспорти на строежите.

На концесия са отдадени 4 общински имота. Два са концесионните договора за язовири, а именно: за отдаване на язовир “Пехчана” в землищата на гр.Лясковец и с.Добри дял и язовир “Костимял горен” в землището на гр.Лясковец, един е концесионният договор за Гробищен парк - гр.Лясковец и един за спортен обект, представляващ Урегулиран поземлен имот (УПИ) ХХ - за спортна площадка в кв. 82 по Подробен устройствен план (ПУП) на гр.Лясковец, находящ се на територията на спортен комплекс “Юнак”.

Актуваните незастроени урегулирани поземлени имоти предимно са с предназначение: за жилищно строителство, за гаражи и обслужване, за парк и за озеленяване.

Застроените урегулирани поземлени имоти са за жилищно строителство, за комплексно-обществено обслужване, за производствено-складови дейности и за административно обслужване.

Проблем представляват сградите на закритите училища в кметствата в общината. В следствие на неизползването им, сградите са започнали да се рушат, като същевременно общината не разполага със средства за тяхното поддържане и охрана.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на имотите;
- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- някои имоти – общинска собственост са в съсобственост с имоти на физически и юридически лица;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти;
- прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

III.2. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Жилищният фонд на Община Лясковец се състои от апартаменти и къщи в гр. Лясковец, жилищни сгради в база Честово, с административен адрес: гр.Лясковец, ул. “Максим Райкович” № 39 и къща в с.Добри дял.

В общинските жилища са настанени 69 наематели, в т.ч. 37 в гр.Лясковец, 31 в общинска база „Честово” и 1 в с.Добри дял.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- общинските жилища са недостатъчни за да осигурят поне частично задоволяване на потребностите на правоимащите граждани;
- голяма част от общинските жилища се нуждаят от основен ремонт;
- липса на средства за извършване на основен ремонт и за разширяване на общинския жилищен фонд.

Плюсове и възможности

- продажба на амортизирани жилища;
- да се използва възможността за кандидатстване по програми за осигуряване средства за подобряване състоянието и ремонт на жилищата;
- учредяване право на строеж върху общински имоти, срещу получаване на жилища като обезщетение.

III.3. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Земеделските земи от общинския поземлен фонд (ОПФ), собственост на Община Лясковец включват възстановени земеделски земи с Решение на Поземлена комисия, понастоящем Общинска служба "Земеделие" гр.Лясковец и земеделски земи по чл. 19 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), определени и предадени на общината с Протоколно решение № 5/28.11.2008 г., на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ, одобрено със Заповед № РД – 14 – 139/03.12.2008 г. на Директора на Областна дирекция "Земеделие" гр.Велико Търново.

В по-голямата си част начинът на трайно ползване (НТП) на земеделските земи е ниви.

На територията на община Лясковец са актувани 1637.034 дка земеделска земя с НТП: нива.

Структурирана по населени места земеделската земя с НТП: нива е показана в таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Населено място	Дка
1.	гр. Лясковец	663.508
2.	с. Джулюница	453.051
3.	с. Добри дял	238.881
4.	с. Драгижево	24.324
5.	с. Мерданя	68.722
6.	с. Козаревец	188.548
	Общо:	1637.034

Трайните насаждения на територията на общината са с НТП: овощна градина и с НТП: лозе. Същите са с изтекъл амортизационен срок. Общата площ на трайните насаждения е 1118.603 дка.

С протокол от 16.05.2008 г. на комисия, назначена от Директора на Областна дирекция "Земеделие" гр.Велико Търново са бракувани 617.009 дка трайни

насаждения с НТП: лозе, находящи се в местностите “Дундеви черници”, “Радиневище” и “Къркеланов стубел” по Картата на възстановената собственост (КВС) на гр.Лясковец и 382.890 дка трайни насаждения с НТП: овощна градина, находящи се в местността “Здравец” по КВС на с.Джулюница, с протокол от 01.03.2010 г. на комисия, назначена от Директора на Областна дирекция “Земеделие” гр.Велико Търново .

Земеделската земя от ОПФ се отдава под наем по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет - Лясковец.

761.239 дка земеделска земя е актувана с НТП: пасище, мера.

С решение на Общински съвет - Лясковец са определени правилата за ползване на мери и пасища - общинска собственост, за отглеждане на животни, в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние.

Желаещите земеделски производители - животновъди, подават заявления до кмета на Община Лясковец, като определянето на площите за отдаване под наем се извършва в зависимост от броя на животните и след приемане на всички заявления.

Община Лясковец сключва договори за отдаване под наем на мерите и пасищата с земеделски производители-животновъди, определени по списък, съгласуван с Общинска служба “Земеделие”- гр.Лясковец въз основа на подадени заявления и след получаване на становище от кмета на съответното населено място.

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

На актуване подлежат още около 1300 земеделски имота, предоставени в собственост на общината на основание чл. 19 от ЗСПЗЗ.

Съставянето на актове за общинска собственост е предшествано от действия по: оглед, установяване на действителния начин на трайно ползване; изготвяне на скица; данъчна оценка.

Тези дейности изискват ангажиране на институции, извън структурата на общинската администрация, значителен времеви и организационно-технически ресурс.

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

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи дава възможност за доброволно уедряване на земеделските имоти. Уедряване се извършва по изрично съгласие на собствениците на земеделските имоти в дадено землище или в част от него. Предвидена е възможност за изработване на планове за уедряване, които ще променят границите на земеделските имоти. Освен това те ще включват и други мерки за устройство на територията, свързани с напояване, инфраструктура и екология.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил процес на идентификация и актуване на земеделските земи - общинска собственост;
- голям брой маломерни земеделски имоти;

- наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения;

Плюсове и възможности

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

- актуване на нови имоти;

- стартиране процеса на уедряване на земеделските земи;

- възможност за увеличаване на приходите.

III.4. ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ

В Община Лясковец са актувани всички горски територии (с НТП: гори и гори в земеделски земи), които са й предоставени в собственост. Актувани са 5242.023 дка горски територии. От тях 2209.312 дка са лесоустроени. Предстои утвърждаването на Горскостопанския план (Лесоустройствения проект), който дава основните насоки за организация на горските територии – общинска собственост и мероприятията, които следва да се извършат в тях.

На основание новия Закон за горите (обн. ДВ бр. 19/08.03.2011 г.) предстои приемането от Общински съвет - Лясковец на Наредба за управление на горските територии - общинска собственост и избор на формата на управлението им, съгласно чл. 181 от Закона за горите.

Структурирани по населени места горските територии на територията на община Лясковец са показани в таблица № 3.

Таблица № 3

№ по ред	Населено място	Дка
1.	гр. Лясковец	1575.590
2.	с. Джулюница	2057.603
3.	с. Добри дял	1121.577
4.	с. Драгижево	56.560
5.	с. Мерданя	331.655
6.	с. Козаревец	99.038
	Общо:	5242.023

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- липса на Горскостопански план (Лесоустройствен проект).

Плюсове и възможности

- възможност за оптимизиране процеса на управление чрез избор формата на управление;

- възможност за увеличаване на приходите от горските територии;

- осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горските територии.

IV. НЕОБХОДИМОСТ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

Необходимостта на общината от нови имоти може да бъде реализирана чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Жилищният фонд в общината за удовлетворяване на жилищни нужди на правоимащи граждани е недостатъчен. Един от способите за придобиването на жилищни имоти е учредяването на право на строеж върху общински имоти на потенциални инвеститори, след провеждане на съответните законови процедури по разпореждане, при условие предоставянето в собственост на общината на обекти в новопостроената сграда или на обекти в друга сграда, които са собственост на лицето, в полза на което ще бъде учредено правото на строеж.

V. МЕРКИ И ДЕЙНОСТИ

Направеният анализ на състоянието на общинската собственост предполага реализирането на следните мерки и дейности:

V.1. Оптимизиране управлението на нежилищните имоти

- да се ускори процесът на идентификация на нежилищните имоти;
- да се обследва потенциала на всеки от нежилищните имоти;
- да се обследват сградите в нежилищните имоти и се съставят технически паспорти съгласно изискванията на Наредба № 5 / 2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондове за подобряване състоянието на сградите;
- да се прилага практиката чрез публично-частно партньорство да се реализират крупни проекти върху общински терени;
- да се преобразуват от публична в частна собственост имотите, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел извършване на разпоредителни сделки;
- да се предприемат действия за прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или чрез замяна.

V.2. Ефективно управление на жилищните имоти и обновяване на общинския жилищен фонд

- учредяване на право на строеж върху общински имоти, срещу придобиването на нови жилища;
- при необходимост да се извършват продажби на амортизирани жилища.

V.3. Оптимизиране управлението на земеделските земи

- осигуряване на финансов ресурс за снабдяване с документи за актуването на всички общински земеделски земи;
- да се реализират продажби на земеделски земи.

V.4. Ефективно управление на горските територии

- да се вземе решение от Общински съвет за избор формата на управление на горските територии - общинска собственост.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стратегията обхваща периода на мандата на Общински съвет - Лясковец (2011 - 2015 г.) и същата може да бъде изменяна и допълвана с оглед промяна в целите и приоритетите на община Лясковец.

Настоящата Стратегия е приета с Решение № 41 по Протокол № 6 от 26.01.2012 година на Общински съвет - Лясковец.

Даниела Арабаджиева

Председател на Общински съвет-Лясковец