

**СТРАТЕГИЯ**  
**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ЗАВЕТ**  
**ЗА ПЕРИОДА 2009 – 2011 год.**

**ВЪВЕДЕНИЕ**

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Завет за периода 2009 – 2011 год. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост на базата на задълбочен и всеотраслен анализ на състоянието по управлението и разпореджането на общинската собственост. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореджане с имотите – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореджане.

**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

Съгласно Закона за общинската собственост (ЗОС) общинската собственост се разделя на публична и частна. Публичната общинска собственост са – общинските и местните пътища, улици, площи, обществени паркинги и зелени площи; сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение; мрежите и съоръженията от техническата, транспортната съобщителна и инженерно – защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община; водни обекти и водно стопански съоръжения и системи; общински гори. 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. В това число влизат – общински сгради, включващи общински жилища, ателиета и гаражи; поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти и общински земеделски земи.

Общината се разпореджа с имоти и вещи – частна общинска собственост чрез продажба, замяна, дарение, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права, апортиране в капитала на търговски дружества, както и по друг начин, определен с закона.

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 и от обект – публична общинска собственост в обект – частна общинска собственост и обратно. Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите - публична и частна общинска собственост, подлежат на актуване. За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площи и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост, актове не се съставят. След съставянето на всеки акт за общинската собственост, данните и

обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в регистъра 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.

## **ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА**

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост е за периода 2009 -2011 год. Тя обхваща и разглежда цялата общинска собственост, с изключение на собствеността, включена в капитала на търговските дружества, сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институции, 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).

### **I. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ**

1. **Основна цел** - реализиране на конституционния принцип за упражняване правото на собственост върху общинските имоти и използването ѝ в интерес на териториалната общност, както и този, визиран в основния нормативен акт, регламентиращ въпросите, свързани с общинската собственост- Закон за общинската собственост - управление в интерес на населението в общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.

За постигането на основната цел, приоритет ще бъдат следните подцели:

1.1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм.

1.2. Опазване и подобряване на екологичната среда.

1.3. Провеждане на внимателна и сигурна управленска политика, гарантиране на качествено и ефективно управление чрез модерен мениджмънт и повишаване приходите от стопанисване на общинската собственост.

#### **2. Основни принципи:**

2.1. Законност;

2.2. Приоритетност на обществения интерес;

2.3. Публичност;

#### **3. Приоритети:**

3.1. Нормативно, функционално и организационно оптимизиране на дейността по придобиване, управление и разпореждане с имотите- общинска собственост.

Анализът на вътрешната нормативна уредба идентифицира след влезлите в сила изменения и допълнения на Закона за общинската собственост частични несъответствия с действащата законова рамка. Това налага мерки и действия в следните сфери:

3.1.1. Вътрешно нормативна рамка - нормативни актове на Общински съвет:

- Усъвършенстване на нормативната уредба и произтичащите от нея правила, процедури и системи за управление, целящи гарантиране законосъобразно управление на общинската собственост;

- Приемане на годишна програма за управление и разпореждане с имотите- общинска собственост;

### 3.1.2. Функционално- организационна рамка:

- Извършването на периодичен анализ на състоянието на общинската собственост;

- Осъществяване на следдоговорен и следприватизационен контрол с цел превенция относно недопускането на неизпълнение на договорни задължения и предприемане на своевременни мерки

- Поддържане на публичен регистър за разпоредителните сделки с имоти общинска собственост.

- Поддържане на публичен регистър за процеса на приватизация и за следприватизационен контрол.

- Развитие на капацитета за системно наблюдение върху приложението на националните политики и произтичащото от тях законодателство, с възможност за извършване на своевременни изменения и допълнения и разработване на предложения за промени.

## **II. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ**

С влизане в сила на Закона за общинската собственост от 01.06.1996 година започна процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и към настоящия момент. До приемането на ЗИД на ЗОС през юни 2008 година правното регламентиране на съставянето на актовете за общинска собственост за имоти, които са общински по смисъла на закона, но са с актове за държавна собственост изискваха предварително отписване от актовете книги за държавна собственост, което забави изключително много този процес. При всички останали случаи проучването и актуването на имоти се извършваше при наличието на инициатива за разпореждане с конкретния имот. Ограниченията в актосъставянето, а оттам и в управлението и разпореждането с общински имоти, се дължат и на факта, че не за всички имоти има действащи планове за регулация. Всичко това прави на практика процесът на актуване на непрекъсваем.

През изминалите 11 години от влизането в сила на Закона за общинската собственост работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на звено "Общинска собственост". Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

Към настоящия момент съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Завет има съставени 721 акта за общинска собственост. От актуваните имоти - публична общинска собственост са 129, частна общинска собственост са 592. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 61.

Към 31.12.2008 год. актовете за общинска собственост на имотите в регулация по населени места са разпределени, както следва:

Таблица № 1

№ по ред	Населено място	Брой актове
1.	гр.Завет	128
2.	с. Брестовене	31
3.	с. Острово	202
4.	с. Веселец	104
5.	с. Прелез	97
6.	с. Сушево	34
7.	с. Иван Шишманово	18
<b>Общо:</b>		<b>614</b>

Структурирани по вид и предназначение имотите - общинска собственост са посочени в Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Училища	7
2.	Детски градини и ясли	7
2.	Застроени нежилищни имоти	52
	- сгради	3
	- части от сгради	
3.	Читалища и домове на културата	7
4.	Кметства	7
5.	Здравни заведения	5
6.	Спортни имоти	6
7.	Имоти за озеленяване	22
8.	Водоеми	22
9.	Изкуствена водна площ	5
10.	Земеделски земи	36
11.	Дворни места	479
<b>Общо:</b>		<b>658</b>

Видовете имоти, подлежащи на отдаване под наем или на разпореждане са следните:

### 1. Незастроени имоти

Незастроените имоти по своето предназначение са основно с търговска, складова дейност и жилищно застрояване. Терените с това предназначение, с изключение тези за жилищно строителство, се намират предимно в общинския център и са малко на брой. Те обикновено са с площ над 1 000 кв.м. и представляват най-голям интерес за потенциални инвеститори. Подходящо е и върху тях да се учредява право на строеж или да бъдат предмет на продажба, с цел подкрепа на потребностите на бизнеса и по този начин подобряване на условията за икономическо развитие и растеж. Не е целесъобразно с тях да бъдат извършени замени, както и да бъдат предоставени под наем. Терените за жилищно застрояване са предимно в общинския център и в населените места на общината и са с площ до 1000 кв.м. Учредяването на право на строеж

върху терени за изграждане на жилищни сгради със средно застрояване дава възможност Общината при провеждането на тръжните процедури да определи условия, при които да може да придобие нови жилищни имоти. Резервите при разпореждане с общински незастроени имоти трябва да се търсят в две направления:

1.1. Разработване на методика за изследване на потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на общия градоустройствен план и в случай на необходимост да се променя предназначението му.

1.2. Да се развие практиката чрез публично-частно партньорство да се реализират крупни проекти с обществена значимост върху общински терени.

## **2. Застроени имоти**

### **2.1. Жилищни имоти**

Жилищният фонд на община Завет включва една жилищна сграда в гр. Завет, която е в лошо състояние и се нуждае от основен ремонт. Същата е необитаема. Общината няма приходи от наеми на общински жилища.

През последните 20 години нови жилища в общинския жилищен фонд не са придобивани.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **Рискове и слаби страни**

1. Общинските жилища са недостатъчни за да осигурят поне частично задоволяване на потребностите на крайно нуждаещите се и социално слабите граждани, което налага ускорено придобиване от общината, чрез различни практики (ново строителство, замяна на общински имоти, отстъпване право на строеж срещу определен брой жилища) на нови социални жилища.

2. Наличното общинско жилище е физически и морално износено. Нуждае се от основен ремонт.

3. Нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността.

#### **Плюсове и възможности**

1. Увеличаване на общинския жилищен фонд.

2. Да се учредява право на строеж върху общински имоти срещу предоставяне на жилища като обезщетение.

3. Възможност за приходи от наеми на общински жилища.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### **Политики и задачи**

1. Да се увеличава жилищния фонд.

2. Да се учредява право на строеж върху общински имоти срещу жилища като обезщетение.

3. Редовно актуализиране на наемната цена в съотношение с промяната на минималната работна заплата за страната..

### **2.2 Нежилищни имоти**

Нежилищните имоти – общинска собственост, отдадени под наем, са източник на приходи в дългосрочен план. Интересът за наемането на такива

имоти с всяка изминала година намалява, поради това, че общинските имоти не се поддържат и разходите за ремонта и въвеждането им в експлоатация са значителни. Нежилищните имоти се предлагат за продажба, когато няма интерес за наемането им и остават свободни години наред, с което са подложени на разрушение.

Към края на 2008 год. действащите договори за наем на имоти и части от имоти - общинска собственост, са 16, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3 .

Таблица № 3

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси	13
2.	Лекарски кабинети	2
3.	Клуб на политически партии	1
<b>Общо:</b>		<b>16</b>

В една част от общинските имоти са настанени териториални структури на държавни институции – Отдел “Социална закрила”, Полицейски участък гр.Завет, РС ПБС гр.Кубрат, на които е учредено безвъзмездно право на ползване и не заплащат наеми.

За всички общински имоти, отдадени под наем, са съставени актове за общинска собственост и приходите от наеми на имущество за 2008 год. са в размер 21 748,00 лв.

#### **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. Единствено сериозно търсене на обекти за отдаване под наем има гр.Завет и с.Брестовене, и то основно в централната част на населените места, в която общината не притежава недвижима собственост. Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на селата в общината. Свободните помещения в селата са малко, но причина за липсата на интерес за тяхното наемане е лошото им физическо състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, както и ремонти на покриви и укрепване.

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 здравни служби, са нищожно малки и за общината ще бъде целесъобразно и ефективно да бъдат продадени в съответствие с последните изменения в Закона за общинската собственост.

4. Както слабото търсене, така и изключително ниските приходи от наеми от обектите, общинска собственост, обосновават, при проявен инвестиционен интерес, провеждането на ускорени процедури по Закона за общинската собственост или по Закона за приватизация и следприватизационен контрол за продажба на общинските имоти в населени места. Ефектът ще бъде многостранен: 1. Ще постъпят средства в общинския бюджет; 2. Ще се спестят

разходи за ремонти; 3. Ще се спасят сградите от безстопанственост; 4. Ще се повиши икономическата активност в тези населени места.

С евентуалната продажба на част от имотите ще бъдат осигурени средства за изграждане на инфраструктурата на общината, както и на площи за широко обществено ползване и озеленяване.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

#### **Рискове и слаби страни**

1. Лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
2. Риск от грешни решения за разпореждане;
3. Недостиг на сгради за обществено - обслужващи и административни дейности.

#### **Плюсове и възможности**

1. Възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично – частно партньорство при застрояването и чрез замени на терени срещу ново строителство върху тях;
2. Оптимизиране процеса на управление;
3. Прекратяване на съсобствеността чрез продажбата на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;
4. Осигуряване на средства от еврофондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

#### **Политики и задачи**

1. Да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба №5 от 2006 год. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;
2. Да се изготви финансово - икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;
3. Осъществяване на замени на терени срещу части от новопостроените сгради с обществено - обслужващо предназначение;
4. Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от еврофондовете за подобряване състоянието сградите.

### **3.Общински поземлен фонд**

Съгласно регистрите за публична и частна общинска собственост при община Завет са съставени актове за общинска собственост за земеделски земи – 35 броя, за пасища и мери – 10 броя, за др. сел. ст. тер. – 8 броя, кариери – 2 бр. Тяхното стопанисване и разпореждане включва:

3.1. Пасища и мери - публичната общинска собственост на територията на община Завет е 859,11 ха, за които през 2008 година е сключен договор за наем със Сдружение «Феремер», като наема е в размер на 1 лв. на дка. При спазване на всички изисквания при стопанисването на пасищата и мерите,

същите от една страна ще се превърнат в добра среда за паша на животните, а от друга страна ще са добър доход в общинския бюджет.

3.2. Земеделски земи, влизащи в Общински поземлен фонд са с площ от 146 303,67 дка и са разпределени по населени места, както следва:

Таблица №4

№	Населено място	Площ в дка
1.	гр.Завет	33 437,163
2.	с.Брестовене	31 666,466
3.	с.Острово	27 318,903
4.	с.Веселец	14 510,498
5.	с.Прелез	17 700,611
6.	с.Сушево	15 065,661
7.	с.Иван Шишманово	6 604,372
	<b>Общо:</b>	<b>146 303,670</b>

Към 31.12.2008 год. постъпилите приходи от наеми на земеделски земи от ОПФ са в размер на 69 697,00 лева. Съгласно Решение на Общински съвет – Завет, тези земи се отдават под наем от кметовете на населените места и наема се внася от тях в общинския бюджет в края на селскостопанската година.

Земеделски земи по чл.19 от ЗСПЗЗ – на основание чл.45в, ал.7 от ПП на ЗСПЗЗ са предадени протоколни решения и приложения към тях за земеделските земи по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ по землища на територията на община Завет с писмо от 22.10.2008 год. на Областна дирекция «Земеделие и гори» град Разград. От тях е видно, че общата площ на тези земи е 19 842,784 дка и са разпределени както следва:

Таблица № 5

№ по ред	Населено място	Общинска собственост	
		бр.	площ, дка
1.	гр.Завет	321	1 705,263
2.	с.Брестовене	258	2 149,801
3.	с.Острово	17	53,310
4.	с.Веселец	94	1 167,118
5.	с.Прелез	99	1 815,620
6.	с.Сушево	94	2 603,128
7.	с.Иван Шишманово	48	746,921
	<b>Общо:</b>	<b>931</b>	<b>10 241,161</b>

През селскостопанската 2007-2008 год. са отдадени под наем 217,366 дка и са сключени 375 едногодишни договори с наематели.

Земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ, останали след възстановяването на правата на собствениците, се стопанисват и управляват от общината. Те служат за обезщетяване на собственици, за изпълнение на съдебни решения с признато право на собственост, за реализиране на проекти на техническата инфраструктура и др. Тези земи не могат да се продават и за тях не се издават удостоверения за снабдяване с нотариални актове. Единствената възможност за тяхното управление е отдаването им под наем за срок от една година.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Завет не е правен оглед на имотите. Не винаги начинът на трайно ползване на имотите, отразен в регистрите на Общинската служба «Земеделие и гори», 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.

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

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (включително и предстоящите му промени), дава възможност за доброволно уедряване (комасация) на земеделските имоти. Комасацията 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.

От стартирането на поземлената реформа през 1992 год. административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажименти като собственик. Оптимизирането на процеса на управление на земеделските земи налага привличането на външни експерти и сключването на договори със специализирани фирми, които да подпомагат действията на общинската администрация.

Необходимо е да се определят земеделски имоти, които са с начин на трайно ползване – пасище, мера и са в близост до населените места за:

- изграждане на животновъдни ферми по европейски стандарт;
- промяна на предназначението им, с оглед реализация на важни обществени мероприятия (при доказана невъзможност за изпълнението им по друг начин).

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

### **Рискове и слаби страни**

1. Не приключил процес на идентификация и актуване на общинските имоти.
2. Недостатъчен административно - технически потенциал за управление и контрол.
3. Малки приходи от наеми.
4. Голям брой маломерни имоти и разпокъсана собственост.
5. Законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ).
6. Необходимост от рекултивация според начина на трайно ползване.

### **Плюсове и възможности**

1. С влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи.
2. Актуване на нови имоти.
3. Стартиране процеса на комасация на земеделските земи.
4. Оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни експерти и фирми.
5. Възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.
6. Община Завет разполага с голяма по обем 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 на концесия, замяна, продажба, директно стопанисване от община чрез общински предприятия, залог срещу заем) общинските земеделски земи могат съществено да допринесат за значително увеличаване на собствените приходи на общината.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

### **Политики и задачи**

1. Да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността, за комасация и рекултивация на земите.
2. Да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал.
3. Да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд.
4. Да се повиши административния капацитет на Община Завет за управление на земеделските земи.

## **III. СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ, ПРИОРИТЕТИ И МЕРКИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ЗАВЕТ**

**Стратегическа цел:** Създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и оптимално използване на наличните ресурси - недвижими имоти в строителните граници на населените места, общински поземлен фонд за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа да се подобри социалната, техническата и екологична структура на община Завет за постигане устойчив социално - икономически растеж на общината.

**Приоритет 1.** Пълно обезпечаване на необходимите териториално-устройствени предпоставки за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

**1.1.** Цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове и разработване на програма за тяхното изработване.

**1.2.** Осигуряване на необходимия финансов ресурс и окончателно приключване с процедурата по възлагане, изработване и приемане на ПУП за територии на общината, в които са разположени общински имоти.

**Приоритет 2.** Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост, като се разработи и приеме от общинския съвет на годишна програма за разпореждане с общинска собственост - продажба, замяни, учредяване на право на строеж.

**Приоритет 3.** Разработване на актуална информационна система по регистрирането и управлението на общинската собственост и нейното постоянно поддържане.

**Приоритет 4.** 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 приета с Решение №146 по Протокол №19 на заседание на Общинския съвет гр.Завет от 06.03.2009г.**