

ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ



СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ

Приета с Решение № 488 по Протокол № 21/26.02.2021г. на Общински съвет –
Септември

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ

I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Септември за периода 2019г. - 2023 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС.

По своята същност Стратегията е отворен управленски документ и може да търпи изменение в целите и приоритетите си. След приемането ѝ тя би следвало да остане непроменена по отношение на визията и приоритетите и отворена и гъвкава по отношение на мерките и проектите. Тази Стратегия е основа за изработването на Годишните програми за управление на общинската собственост за периода на действието ѝ.

С нея се определя политиката за развитие на общинската собственост, управлението ѝ придобиването на общинска собственост, разпореждането с част от нея, както и стопанската дейност на общината. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане. Разработването на стратегията е продиктувано както от нормативните изисквания, така и от необходимостта за развитие на плановото начало при дейността на общинския съвет и общинската администрация за надграждане на свършеното до момента.

Стратегията представлява основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост при отчитане на настъпилите промени и необходимостта от очертаване на нови приоритети на развитие, при разработването на проектите за годишните бюджети на общината, както и при кандидатстване по международни програми и проекти с цел ефективно и рационално управление на общинската собственост. Ефективното управление на собствеността, базирано на планиране, е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери, за реализиране стратегическата цел – община Септември да бъде град в развитие.

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.

Общинската собственост е публична и частна.

Имотите-публична общинска собственост се групират в три групи:

- имоти, предназначени да обслужват функционирането 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;
- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителна и инженерно-защитна системи в частта обслужваща територията на съответната община;
- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;
- инфраструктура в частта, обслужваща територията на общината;
- общински земеделски земи, пасищата и мерите; 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 – гр. Септември.

Имотите – публична и частна общинска собственост, подлежат на актуване.

За временни постройки, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура и съоръженията към нея, които са публична общинска собственост актове не се съставят, освен ако в закона е предвидено друго.

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.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват:

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2019-2023 година.

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

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:

- Идентифициране на обема собственост;
- Анализ на състоянието към момента, включително:
 - * рискове и слаби страни при управлението;
 - * плюсове и възможности за развитие на потенциала.
- Политики и конкретни задачи/приоритети/.

III. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ 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 Септември за периода 2019-2023 година.

Принципи при управление и разпореждане с имотите общинска собственост:

- законосъобразност;
- приоритетност на обществения интерес;
- публичност;
- целесъобразност.

Основни цели:

- осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;
- опазване и подобряване на екологичната среда;
- гарантиране на ефективно управление и на повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

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 25 години, от влизането в сила на ЗОС, работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на специалистите от служба „Общинска собственост”.

Имотите, които към момента са общинска собственост и са дадени на населението с отстъпено право на строеж, законодателят дава право на тези собственици да закупят земята дадена им с право на строеж.

В общински имоти са настанени териториални структури на държавни институции - Агенция за социално подпомагане, Общинска Служба по земеделие, които по закон не заплащат наем.

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

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

Общински поземлен фонд след влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи/ЗСПЗЗ/ и Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд /ЗВСГЗГФ/ на Община Септември са възстановени :

- от общинския поземлен фонд /ОПФ/

- Ниви и трайни насаждения- 726,139 дка.
- Пасища, мери, ливади и храсти- 7,900дка.
- Гори в земеделски земи – 4,512 дка.

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците предадени с протоколни решения. За част от тях, които са отдадени под наем има съставени актове за общинска собственост. Те служат за обезщетяване на собственици , за изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост, за реализиране на проекти за техническа инфраструктура и др. Земите по чл.19 от ЗСПЗЗ се предоставят под наем.

Публичната общинска собственост при земеделските земи и горите включва:

- пасища, мери;
- пасища с храсти;
- просеки;
- полски пътища и други площи;

Частната общинска собственост при земеделската земя и горите включва:

- ливади;
- ниви;
- залесени територии;
- широколистни гори и други.

Това е селскостопанският фонд, който община Септември може да извършва разпоредителни действия и от който може да реализира приходи.

Управлението на общинските пасища, мери се осъществява съгласно изискванията на чл.37и, ал.3 и чл.37о от Закона за собствеността и ползването на земеделски земи. Общинският съвет приема ежегодно решение, с мнозинство две трети от общия брой на съветниците за предоставяне и актуализиране ползването на мерите и пасищата. Общата площ на пасищата и мерите на територията на Община Септември е 7 900 дка. и същите се предоставят ежегодно съгласно изискванията на ЗСПЗЗ И Правилника му за прилагане.

Община Септември е собственик на 6 бр. язовири: 3бр. в с.Славовица; 2 бр. в гр.Ветрен и 1бр. в с.Карабунар с обща площ от 322,410 дка. За язовирите предстои провеждането на процедура по отдаването им на концесии, като всички дейности по техническото състояние на същите ще бъдат вменени за поддръжка и управление на бъдещите концесионери. По този начин общината ще освободи ресурс от един постоянен разход по поддръжка съоръженията на язовирите и ще има допълнителен приход от концесионните вноски.

V. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИТЕ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

Община Септември има нужда от обособяване на индустриални зони. На следващо място има нужда от нови сгради, като младежки клубове, спортни зали, спортни игрища и други. Способите за придобиване са промяна на предназначението на земеделски земи, закупуване на имоти и сгради.

VI. 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 Септември за постигане устойчив социално–икономически растеж на общината.

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 по чл.8/9/ от ЗОС 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 обявяване на търгове по управление и разпореждане с общинско имущество.

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Прилагането на Стратегията за управление на общинската собственост на Община Септември за периода до края на мандата - 2019-2023г. трябва да се фокусира основно върху създаване условия за ефективно, модерно и гъвкаво управление на имотите общинската собственост, както и за подобряване на социалната и техническата инфраструктура, за постигане на устойчив социално – икономически растеж на Община Септември. Предприетите от общината действия трябва да са насочени към оптимално използване на наличните ресурси - недвижими имоти, сгради, общински поземлен фонд. За преодоляване на проблемите, оптимизиране на процеса по планиране на управлението на собствеността и постигане целите на настоящата стратегия е необходимо да се предприемат следните по-важни мерки:

- Изготвяне на предварителна оценка за ефекта (социален и икономически) от прилагането на различните подходи - продажба, замяна, отдаване под наем, учредяване право на строеж, концесиониране и др., въз основа на която Общинският съвет избира най-ефективния и ефикасен способ при вземане на решения за управлението и разпореждането с общинските имоти;

- Публичният регистър да остане достъпен на сайта на Община Септември;

- Предприемане на действия за събиране на просрочените вземания на общината в т. ч. недобори от минали години включително от наеми .

Настоящата Стратегия за управление на общинската собственост на община Септември е за периода 2019 – 2023 година. Тя се приема на основание чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост на съответната финансова година.