



СТРАТЕГИЯ
ЗА
УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА
СОБСТВЕНОСТ

В ОБЩИНА
СВИЩОВ



ЗА МАНДАТ 2015 - 2019 г.

I. ОБХВАТ НА СТРАТЕГИЯТА

Основния подход за управление на общинската собственост се определя от Закон за общинската собственост. Съгласно чл. 11 същата следва да се управлява в интерес на населението в общината, съобразно разпоредбите на Закона и с грижата на добър стопанин, като се използва съобразно предназначението си и за нуждите, за които е предоставена.

Стратегията за управление на общинската собственост (СУОС) е разработена в съответствие с изискванията на чл.8, ал.8 на Закона за общинска собственост и чл.4а, ал.1 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане със собствеността на Община Свищов.

Стратегията обхваща целия обем недвижима общинска собственост, включително публичната и частна общинска собственост.

Основни приоритети на СУОС са:

- ефективно управление на собствеността;
- поддържане на общинските имоти при установени стандарти;
- съхраняване на съществуващата общинска собственост, разглеждана като стратегически ресурс за развитието на общината.

Предвид необходимостта от изготвяне на систематизиран преглед състоянието на собствеността, вкл. имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улицы, площи, пазари и други обществени територии), в настоящата Стратегия не са разгледани детайлно дейностите по рехабилитация, поддръжка и развитие на тези имоти.

Стратегията за управление на общинската собственост е мандатна. Времевият хоризонт на настоящата Стратегия е 2016 – 2019 г.

II. ПРЕДМЕТ, ОСНОВНИ ЗАДАЧИ, ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ НА СТРАТЕГИЯТА

1. Предмет и основни задачи на стратегията

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

Стратегията не разглежда собствеността, включена в капитала на търговски дружества.

С разработване и приемане на Стратегията за управление на общинската собственост, ръководството на Община Свищов си поставя следните основни задачи:

➤ Да се разкрийт и систематизират съществуващите и потенциалните резерви и възможности за развитие на общинската собственост, свързани с придобиването, управлението и разпореждането на общински имоти;

➤ Да се подобрят механизмите и процедурите по придобиване, управление и разпореждане с общинска публична или частна собственост;

➤ Да се подобри прозрачността за обществеността при обосновка на подбора на критерии за оценка и последващо класиране на участниците при провеждането на големи обществено значими търгове или конкурси във връзка с управлението и разпореждането с имоти частна общинска собственост;

➤ Да се развива и модернизира техническата инфраструктура локализирана на общинската територия;

➤ Да се подобри своевременната информираност на обществеността за потенциалните инвестиционни намерения на Общинския съвет, свързани с рехабилитацията и разширението на съществуващата, и на подлежащата за изграждане нова техническа инфраструктура на територията на общината;

➤ Да се усъвършенства и надгради сътрудничеството с НПО, действащи на територията на общината в ролята им на независим и обективен партньор и регулатор, във връзка с реализацията на значими инвестиционни намерения на Общинския съвет пряко свързани с общинската собственост, възможностите и начините за тяхното реализиране на територията на общината;

➤ Да се очертаят последващи действия за успешно реализиране на Стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на общинската собственост.

2. Цели и приоритети при управлението на общинската собственост:

- Повишаване качеството на публичните услуги;
- Подобряване качеството на жизнената среда;
- Насърчаване на местното икономическо развитие;
- Увеличаване на приходите в общинския бюджет;
- Оптимизиране на разходите при управление на общинската собственост.

2.1. Стратегическа цел: Оптимизация на дейностите по придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост, ефективно използване на наличните ресурси – застроени и незастроени поземлени имоти, общински поземлен и горски фонд, за получаване на максимални собствени приходи и привличане на инвестиции, на чиято основа да се постигне устойчиво социално - икономическо развитие на общината.

Специфична цел 1: Подобряване на ефективността при използване на ресурсите – имоти и вещи общинска собственост, което да доведе до увеличаване на собствените приходи от стопанисването на общинската собственост и избор на най-подходящия способ при осъществяване на дадена сделка.

Специфична цел 2: Активно използване възможността за финансиране на общинската собственост, посредством реализацията на проекти със средства от европейските фондове и програми.

Специфична цел 3: Запазване и увеличаване на имотите и вещите, общинска собственост, подобряване на състоянието им, благоустрояване, модернизация и реконструкция.

Специфична цел 4: Пълна прозрачност в действията по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост – осигуряване на прозрачност на всички сделки и процедури;

Специфична цел 5: Постигане на по-висока степен на задоволяване на обществените нужди и интереси, свързани с общинската собственост; отговорно отношение към проблемите на общината и диалог с гражданите; зачитане на морала, етиката и обществените очаквания; обществена подкрепа и партньорство с гражданите, с бизнеса, с неправителствените организации, на между общинско и между регионалното сътрудничество.

Специфична цел 6: Обективност, ефективност и компетентност на общинска администрация, подобряване качеството и усъвършенстване на административното обслужване.

2.2. ПРИОРИТЕТИ:

Приоритет 1: Максимална идентификация и актуване на обектите общинска собственост, активни действия за придобиване на нови имоти с местно значение от държавата.

Приоритет 2: Привличане на финансови средства по европейски програми, необходими за модернизация и изграждане на нови обекти, общинска собственост, особено в областта на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социалните дейности, спорта и екологията.

Приоритет 3: Подобряване състоянието, благоустрояване, модернизация на общинските обектите и инфраструктурата, особено пътищата, улиците в населените места, водопроводната и канализационна мрежи, и екологичната обстановка.

Приоритет 4: Ефективност при управлението - приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост, включително и за имотите, които общината иска да придобие в собственост.

Приоритет 5: Цялостно изясняване на потребностите от подробни устройствени планове, разработване на програма за тяхното изработване и осигуряване на необходимия финансов ресурс за това.

Приоритет 6: Прилагане на добри практики за публично - частно партньорство при изграждане и експлоатация на общински обекти, за задоволяване на обществените интереси.

3. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с имоти общинска собственост

Основните принципи, които следва Община Свищов при придобиване, управление и разпореждане с имотите общинска собственост са:

1. Ефективно управление и разпореждане с общинска собственост:

1.1. Разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за разпореждане с общинска собственост – продажби, делби, вещи права;

1.2. Разработване на жилищна програма на общината на базата на анализ на наличния общински жилищен фонд;

1.3. Публичен търг или публично оповестен конкурс с конкретно поети инвестиционни ангажименти, като основна форма при разпореждането с общинско имущество;

1.4. Управлението на общинските имоти, чрез предоставянето им на концесия и други форми на публично-частно партньорство;

1.5. Извършване на разпоредителни сделки с неефективната и ненужна общинска собственост, към която няма проявен интерес при отдаване под наем;

1.6. Осъществяване на текущ контрол по изпълнение на задълженията по концесионни договори, договори за продажба със задължения от проведени конкурси и договори за наем;

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

3. Стимулиране на инвестиционната активност и осигуряване на прозрачност при управлението на общинската собственост:

3.1. Обявяване в официалния сайт на Община Свищов на свободните обекти, сгради, терени, процедури по публични търгове и публично оповестени конкурси;

3.2. Поддържане в актуално състояние на публичен електронен регистър на общинската собственост;

3.3. Удовлетворяване исканията на граждани и фирми, свързани с придобиване на общинска собственост;

4. Устойчиво управление на земеделските земи и горите от общинския поземлен и горски фонд и стимулиране на инвестиционната активност:

4.1. Контрол по изпълнението на задълженията по сключени договори за наем за земеделска земя – общинска собственост;

4.2. Предоставяне под наем на обработваеми земеделски земи, мери, пасища и ливади в съответствие с условията за поддържане на земята в добро екологично и земеделско състояние;

5. Привличане максимални средства от държавата и европейските фондове за реконструкция и модернизация на общинската собственост в сферата на инфраструктурата, образованието, здравеопазването, социални дейности и др.

6. Обществено обсъждане на предложенията за кандидатстване с проекти по оперативни програми за привличане на средства от европейските фондове.

4. Принципи, на които се основава управлението на общинската собственост са:

Законосъобразност:

Общинският съвет и Кмета на Общината действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове.

Актове за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите на основанията и по реда предвидени в закона.

Целесъобразност:

Органите са длъжни да вземат решения за управление и разпореждане с общинската собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия, принципи, цели и приоритети.

Приоритетност на обществения интерес:

При взимането на решения за управление и разпореждане с общинската собственост приоритет имат обществените интереси.

Състезателност:

Разпореждането с общинска имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда и начин определени в наредбата по чл. 8, ал.2 от ЗОС.

Откритост и прозрачност:

Информирание на гражданите и неправителствените организации за приоритетите и решенията за управление на общинската собственост включително и чрез интернет страницата на общината.

Отчетност:

Резултатите от изпълнението на стратегията и програмата за управление на общинската собственост са част от отчетите за дейността на община Свищов.

III. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО И СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА СВИЩОВ

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 год. стартира процесът по идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда. В програмата за актосъставяне „АКСТЪР”, в досиетата към АОС, в разписните листи за имотите и в главния регистър системно се отразяват договорите за продажба на общински имоти, за учредено право на строеж, пристрояване и надстройкаване, за учредено право на ползване, за концесиониране както и заповедите за отписване на имоти, които са престанали да са общинска собственост.

Стратегията за управление и разпореждане с общинска собственост отчита характерът и спецификата на отделните видове имоти, които общинската собственост обединява. Едновременно с това обаче, тя е изградена на базата на единен подход при анализа на различните видове собственост, а именно:

1. Идентифициране на обема на даден вид собственост;
2. Анализ на състоянието на този вид собственост към момента, включващ:
 - слаби страни и рискове при управлението;
 - положителни страни и възможности за развитие на потенциала на конкретния вид собственост;
3. Предложения за необходимими мерки и конкретни задачи за постигане.

Изборът на цели при управлението на общинската собственост предполага наличието на ресурси, обезпечаващо тяхната реализация. Ограничеността на ресурсите налага внимателен подход при формулирането и степенуването на целите на общината с оглед постигане на максимална ефективност при тяхната реализация. Това означава, че стратегията за управление на общинската собственост трябва да изработи такива правила и подходи при избора и реализацията на своите цели, че управлението и разпореждането с даден вид собственост да не оказва отрицателно влияние върху управлението и функционирането на друг вид общинска собственост.

Съгласно Главния регистър на общинската собственост в Община Свищов има съставени 5 736 акта за общинска собственост. От тях, след извършване на разпоредителни действия, преактуване и отписване от актовете книги Общината е собственик на 4 865 имота. В това число не са включени временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура, за които не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой
1.	Незастроени поземлени имоти	157
2.	Застроени нежилищни имоти	173
	- сгради	202
	- части от сгради	43
3.	Детски градини и ясли	18
4.	Училища	18
5.	Здравни заведения	13
6.	Културни институти	10
7.	Читалища	15
8.	Спортни имоти	19
9.	Сгради на кметства	16
10.	Жилищни имоти	254
11.	Микроязовири и рибарници	8
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	3 287
13.	Гори и земи от общинския горски фонд	402
14.	Вододайни зони и извори	101
15.	Гробищен парк	18
16.	Застроени парцели (сградите са собственост на други лица)	111
Общо:		4 865

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към края на месец декември 2015 г. в Община Свищов има съставени 157 акта за общинска собственост под формата на незастроени имоти. Като форма на собственост, преобладава частна общинска собственост – 113 имота. Публична общинска собственост са 44 имота, в това число: гробищни паркове, паркове и градинки, терени за озеленяване и спорт. Част от незастроените терени са предназначени за търговска производствена и складова дейност и малка част за жилищно застрояване.

На територията на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение, като основната част от тях се намират в големите кметства.

Деяностите по определянето, управлението и стопанисването на общинската собственост под формата на незастроени терени изпитват определени затруднения поради недостатъчното внимание, което се отделя на този проблем. След влизане в сила на Закона за общинската собственост вниманието е било насочено към застроените имоти - административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др., за които приоритетно са съставени актове за общинска собственост. Работата по проучването, идентификацията и актуването на незастроените имоти остава на втори план, поради трудности от технически характер. В повечето случаи общинската администрация се сезира и провежда проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

Имотите, които в момента са с актове за държавна собственост и представляват инвестиционен интерес, са разположени в периферните райони на града, в близост до промишлените зони. Тъй като често и техният статут не е еднозначно установен, за събиране на нужните документи и оформяне на преписки за деактуване са нужни средства и време, както и ангажирането на различни служби извън общинската администрация. Всичко това затруднява и изключително много забавя дейността по идентификацията на общинската собственост.

Имотите, които са в територията на града са малки по площ, разпокъсани, често обременени със съсобственост или с недобро разположение и комуникативност. От гледна точка на възможностите за застрояване много малка част от тях имат инвестиционен потенциал.

Анализът на състоянието на този вид общинска собственост разкрива следните:

Слаби страни и заплахи

- неприключил процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- недостатъчно добра организация на дейностите по идентификация и актуване на общински имоти;
- използване на външни специалисти които забавят процеса на подготовка на имотите за осъществяване на актуването и разпореждането;
- риск от грешни в стратегически план решения за разпореждане;
- риск от прекомерно намаляване на общинската собственост, намаляване на приходите в общинския бюджет и недостиг на терени за осъществяване функциите на общината

Силни страни и възможности

- оптимизиране процеса на управление;
- увеличаване на общинската собственост чрез проучване и актуване на нови имоти;
- максимално развитие потенциала на всеки имот;
- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез отстъпване на право на строеж върху терени - общинска собственост срещу ново строителство върху тях;
- прекратяване на съсобствеността в поземлени имоти чрез продажба частта на общината, реализиране на приходи и осигуряване на нови инвестиции;
- осигуряване на средства от европейските структурни фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

През мандат 2015 – 2019 г. вниманието при управлението на незастроените имоти, общинска собственост ще бъде насочено към:

- ускоряване процесът на идентификация на общинските терени;
- да се правят постъпки пред Държавата за промяна на статута на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;
- проучване на инвеститорските интереси към незастроени имоти;
- продажба чрез търг или конкурс на незастроени имоти при осигуряване на максимална икономическа полза за общината;
- реализация на проекти върху общински терени, чрез възможностите предоставени на Общината от Закона за общинската собственост;
- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от европейските структурни фондовете за подобряване състоянието на имотите.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към настоящия момент Община Свищов е собственик на 202 сгради, 43 части от сгради и 173 застроени нежилищни имоти.

В общински имоти са настанени различни по своето предназначение и дейност териториални структури на различни институции. Осемнадесет имота са с предназначение за детска градина или ясла, други осемнадесет за училища, двадесет и пет са читалища и културни институти. Тринадесет имота се използват от здравни заведения, за нуждите на спорта в общината се използват деветнадесет, а от кметските управи се ползват шестнадесет имота.

Сгради, части от сгради и терени, общинска собственост са предоставени за ползване на различни държавни институции - Агенция по заетостта, Агенция за социално подпомагане, Областна дирекция „Земеделие” гр. Велико Търново, ТП на НОИ – Велико Търново, ГД „Гранична полиция” - МВР, Областна служба „Изпълнение на наказанията” гр. Велико Търново, ИАОС – МОСВ, които по закон не заплащат наеми. Има предоставени помещения за клубна дейност на териториалните организации на пенсионери, инвалиди, глухи, слепи и различни спортни клубове.

Към края на 2015 год. действащите договори за отдадени под наем и на концесия нежилищни имоти, части от имоти и терени са 169, от които 118 в града и 51 в кметствата, които разпределени по предназначение, са показани в Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	78
2.	Офиси на общински организации на партии, синдикални организации, сдружения с идеална цел	8
3.	Временни съоръжения (павилиони)	26
4.	Терени за поставяне на временни съоръжения	53
5.	Язовири и рибарници	4
Общо:		169

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Приходите от отдаване на застроени нежилищни имоти под наем в гр. Свищов през годините намаляват. Това може да се види от Таблица № 3.

Таблица № 3

№	Вид на прихода	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
1.	Приходи от сгради (лв.)	79 028	76 467	81 421	82 153
2.	Приходи от терени (лв.)	34 439	32 528	27 706	25 822
Общо:		113 467	108 995	109 127	107 975

Отчита се липсата на интерес към наемане на сгради или части от сгради на територията на общината, както в административния център, така и в кметствата. Причините за това са комплексни. Без претенции за

изчерпателност може да се посочат някои от тях: ниската покупателна способност на населението, значителното намаляване на активното население в някои от кметствата, лошото състояние, в което се намират немалка част от общинската собственост, предназначена за стопанска дейност. Някои от имотите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покривите или укрепване.

Сериозен проблем представляват сградите на закритите (или недовършени) училища, читалища, ресторанти на територията на различните кметства. Вследствие на неизползването им и липсата на необходимата поддръжка, същите се рушат. На този етап продажбата на тези имоти е невъзможна. Училищните сгради са с големи прилежащи терени, разположени са в централната част на населените места, но в момента не могат да се използват рационално.

Анализът на състоянието на общинската собственост позволява да се отбележат следните основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване и реконструкция, отдаване под наем или разпореждане:

1. Имоти, подлежащи на запазване и реконструкция:
 - всички имоти, които имат характер на публична общинска собственост;
 - имоти – частна общинска собственост, необходими за изпълнение на функциите на общинската администрация;
 - имоти, необходими за осъществяване на социалните програми на общината и задоволяване на обществените потребности;
2. Имоти, които могат да бъдат предмет на отдаване под наем:
 - имоти, частна общинска собственост, както и части от имоти публична общинска собственост, които не са необходими за изпълнение на функциите на общината по т. 1 и които поради стопанското си предназначение са подходящи за отдаване под наем на трети лица;
 - имоти, от които реализираната чрез отдаването им под наем доходност в дългосрочен план е по-голяма, отколкото ако биха били продадени;
3. Имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане:
 - имоти, които не са необходими пряко за изпълнение на функциите на Общината по т. 1;
 - имоти, от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план чрез отдаване под наем;
 - имоти, към които има заявени сериозни инвестиционни намерения, водещи до развитие на икономиката, социалната и градоустройствената среда на общината;

- имоти, предназначени за обекти на общинската инфраструктура, които не е целесъобразно да бъдат финансирани от общината;

4. Нужда на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване

- имоти – публична общинска собственост, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – имоти, които са част от техническата инфраструктура, имоти със социално предназначение – чрез покупка, доброволна делба, отчуждаване и безвъзмездно прехвърляне от държавата по реда на ЗДС.

- Строителство на нови общински сгради или реконструкция на изоставени такива.

Слаби страни и заплахи

- Продажбата осигурява еднократен приход в общинския бюджет, но същевременно ограничава възможностите на общината за получаване на приходи от наем в дългосрочен план;

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;

- наличие на сгради, към които липсва интерес за наемане и ползване;

- наличие на съсобственост в някои имоти, което затруднява стопанисването им или разпореждането с тях;

- риск от грешни решения за разпореждане;

- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.

-

Силни страни и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез публично-частно партньорство при застрояването или чрез замени на терени срещу ново строителство върху тях;

- възможности за учредяване на концесии за строителство, с което да се гарантира създаване на материални условия за предоставяне на услуги от обществен интерес, които е нецелесъобразно или невъзможно да се осигурят чрез общинско финансиране, което може да се разглежда и като средство за увеличаване на общинската собственост;

- оптимизиране на процесите на управление и разпореждане с този вид общинска собственост;

- прекратяване на различните форми на съсобственост чрез продажба на частта на общината, изкупуване частта на съсобствениците или замяна;