



СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО
С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА МАНДАТ
2015– 2019 г.
НА ОБЩИНА САТОВЧА**

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Конституцията на Република България от 1991 г. за пръв път раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС), приет през 1996 година.

Конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на кметства и кметските наместници по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентирани с Наредба №2, приета от Общинския съвет - Сатовча.

Съгласно разпоредбите на закона, имотите и вещите, които са 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:

- местните пътища, улици, площади, 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;
- общински гори;
- мери и пасища.

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от приходите от вещите –публична общинска собственост са частна собственост на общината.

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ СА:

- Общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
- Общински жилища;
- Общински земеделски земи;

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.

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 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 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.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2015 – 2019 година.

Предмет на стратегията са застроените и незастроени имоти – частна общинска собственост в това число и жилищните имоти.

Стратегията не разглежда:

1. Собствеността, включена в капитала на търговски дружества;

2. Сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.

3. Имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация ;

4. Имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение (улици, площи, 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 на отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост трябва да се основава на:

1. Идентифициране на обема собственост;

2. Анализ на състоянието към момента, включително:

- рискове и слаби страни при управлението;

- плюсове и възможности за развитие на потенциала.

3. Политики и конкретни задачи

III. ПРИНЦИПИ И ОСНОВНИ ЦЕЛИ ПРИ УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Основните цели при управлението на общинската собственост са в съответствие с приоритетите на Общинския план за развитие на Община Сатовча за периода 2014 – 2020 година и Програма за управление на община Сатовча за периода 2015-2019г., предоставена от Кмета на общината, в съответствие с чл.44, ал.5 от ЗМСМА.

1. Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост

- Законосъобразност;

- Приоритетност на обществения интерес;

- Публичност;

- Целесъобразност;

- Състезателност при разпореждането.

3. Основни цели

1. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.
2. Опазване и подобряване на екологичната среда.
3. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от стопанисването на общинската собственост.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ. КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Сатовча има съставени 776 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 288 акта. Остават 488 бр.актове

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

Таблица № 1

№ по ред	Вид на имота	Брой актове
1.	Незастроени поземлени имоти	0
2.	Застроени нежилищни имоти	
	- сгради	10
	- части от сгради	24
3.	Детски градини и ясли	11
4.	Училища	16
5.	Здравни заведения	4
6.	Културни институти	-
7.	Читалища	11
8.	Спортни имоти	12
9.	Сгради на кметства	5
10.	Жилищни имоти – отстъпено право на строеж на граждани	65
11.	Други терени за Пречиствателни станции и резервоари за питейни води и Пречиствателни станции за отпадни води	17
12.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд	285
13.	Гори и земи от общинския горски фонд	26
14.	Детски площадки	1
15.	Водни обекти и водостопански съоръжения и системи	1
Общо:		488

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.

Анализирайки състоянието на видовете общинска собственост се открояват следните:

РИСКОВЕ И СЛАБИ СТРАНИ

- Неприключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;
- Проучване и актуване на имоти се е извършва предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.
- Риск от прекомерно намаляване на общинската собственост и недостиг на терени за Осъществяване функциите на общината.

1. Плюсове и възможности

- Оптимизиране процеса на управление;
- Увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;
- Повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;
- Максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

2. Политики и задачи

- Да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;
- Да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен;
- Да се установи практиката чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират проекти върху общински терени;
 - Да се извърши анализ на общинската наемна политика и разработи система за преференции при наемане на общински помещения за услуги и земеделски имоти, с цел укрепване на малкия бизнес в областта на услугите и земеделието по населени места;
 - Да се увеличи кадровия и административен потенциал, включително чрез привличане на консултанти и фирми.

ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури високи еднократни приходи в общинския бюджет за сметката на ниски приходи в дългосрочен план.

Към настоящия момент Община – Сатовча е собственик на 8 сгради и 30 части от сгради. Начинът на ползване и видът на имотите е представен в Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред	Вид на имота	Начин на ползване			
		Отдадени под наем, бр.	За безвъзмездно ползване, бр.	Свободни, бр.	Общо, бр.
1	2	3	5	6	7
1.	Сгради	1	1	6	8
2.	Части от сгради	25	2	3	30
Общо:		26	3	9	38

Към края на 2015 г. действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти ЧОС са **87**, разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3 .

Таблица № 3

№ по ред	Предназначение	Брой договори
1	2	3
1.	Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др.	25
2.	Лекарски и стоматологични кабинети	25
3.	Временни търговски обекти (ВТО)	37
Общо:		87

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост, без обектите по т.3 (за ВТО).

Приходите от отдаване на застроени нежилни имоти за 2015 г. са 48 200 лв.

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на кметствата.

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

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- Нарастване на необходимите средства за основен ремонт, поддръжка и опазване на собствеността;
- 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;
- Намалване на ежегодните приходи от отдаване под наем;
- Недостиг на подходящи сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.

Плюсове и възможности

1. Оптимизиране процеса на управление;

2. Осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- Да се обследват сградите и се съставят технически паспорти, съгласно изискванията на Наредба № 5/2006 г. на МРРБ за техническите паспорти на строежите;

- Да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

- Да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието на сградите.

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на Община Сатовча са възстановени 62 667.175 дка земеделски земи, от които 49 175.354 дка публична общинска собственост и 13 491.821 дка - частна общинска собственост.

Публичната общинска собственост при земеделските земи включва:

- пасища,
- мери,
- пасища с храсти
- гори в земеделски земи

Структурата на земите - общинска собственост по начин на трайно ползване е посочена в Таблица № 4 и 5.

Таблица № 4
(в дка)

№ по ред	Населено място	Ниви изоставен и ниви ерозиран и ниви	Ливади	Пасище Мера	Пасище с храсти	Гори в земеделск и земи	Общо
1.	Боголин	149.899	11.254	7.797	9.120	-	178.070
2.	Ваклиново	669.394	336.199	998.850	1760.134	136.749	3 901.326
3.	Вълкосел	2239.449	125.981	6279.919	-	-	8 645.349
4.	Годешево	540.094	17.575	3841.665	4.869	309.736	4713.939
5.	Долен	212.015	218.369	1766.390	-	531.982	2 728.756
6.	Жижево	756.586	71.950	3003.648	885.696	-	4717.880
7.	Кочан	1270.019	860.824	2153.258	3168.200	968.791	8 421.092
8.	Крибул	290.808	98.206	1227.379	-	-	1 616.393
9.	Осина	660.935	141.928	1832.512	-	27.007	2 662.382
10.	Плетена	406.488	479.151	1 337.297	-	188.508	2 411.444
11.	Сатовча	1360.963	276.946	7312.222	146.714	565.121	9661.966
12.	Слащен	921.737	4.293	2872.302	7.428	1295.906	5101.666
13.	Туховища	511.114	4.986	2838.647	-	849.641	4 204.388
14.	Фъргово	648.313	206.345	1872.072	975.794	-	3702.524
Общо:		10 637.814	2 854.007	37 343.958	6 957.955	4 873.441	62 667.175

Таблица № 5

№ по ред	Населено място	Пътища /полски/	Гробищни паркове	Храсти, пустеещи необработваеми земи, скали и дерета
1.	Боголин	104.141	14.732	16.371
2.	Ваклиново	196.039	6.300	11.540
3.	Вълкосел	725.474	78.897	518.821
4.	Годешево	220.447	22.595	134.842

5.	Долен	225.079	20.805	246.493
6.	Жижево	87.689	1.414	93.677
7.	Кочан	519.214	28.358	229.181
8.	Крибул	56.828	2.400	103.943
9.	Осина	70.556	6.222	95.293
10.	Плетена	252.939	18.106	526.749
11.	Сатовча	315.042	15.369	114.556
12.	Слащен	462.996	48.975	662.898
13.	Туховища	197.160	52.432	94.665
14.	Фъргово	102.703	4.141	73.225
Общо:		3536.307	320.746	2 922.254

Към настоящия момент земеделската земя се отдава под наем на малоимотни и безимотни лица, на лица регистрирани като земеделски производители съгласно реда и условията, определени в наредба на Общинския съвет.

Отдадената под наем общинска земя през 2015г. е посочена в Таблица № 6.

Таблица № 6

№ по ред	Населено място	Ниви дка	Ливади дка
1.	Сатовча	60	63
2.	Фъргово	55	34
3.	Кочан	60	10
4.	Слащен	3	12
5.	Долен	5	8
Общо:		183	127

Отдадените под наем мери и пасища на земеделски стопани – животновъди за 2015 год. са отразени в Таблица №7.

Таблица № 7

№ по ред	Населено място	Брой договори	Мери и пасища дка
1.	Ваклиново	3	172
2.	Туховище	3	218
3.	Долен	2	60
4.	Кочан	12	1007
5.	Осина	1	24
6.	Плетена	3	122
7.	Сатовча	6	299
8.	Слащен	6	302
9.	Жижево	3	29
10.	Годешево	2	20
11.	Фъргово	3	60
Общо:		44	2313

Към момента на възстановяване на земеделските земи на община Сатовча 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.

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 (с площ под 5 дка), разпокъсани и в различни землища, които не представляват интерес за наемане или аренда.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, Община Сатовча не е предприемала действия за трасиране на всички общински имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци и средната му цена варира между 30 лв., 50 лв. и повече според конфигурацията на имота. 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 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. Неприклучил процес на идентификация и актуване на общинските имоти;
2. Малки приходи от наеми;
3. Голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
4. Законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери и земи по отменения чл.19 от ЗСПЗЗ);

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 при възможност за такава;
4. Оптимизиране процеса на управление;
5. Възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

1. Да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността;
2. Да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
3. Да се стимулира развитието на алтернативи на тютюнопроизводството чрез преференциално предоставяне на подходящи терени, общинска собственост;
4. Да се стимулира развитието на пчеларството чрез преференциално предоставяне на подходящи екологични терени за устройване на постоянни пчелини съгласно Закона за пчеларството с цел по-добро опрашване на земеделските култури и производство на екологични пчелни продукти;

ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Общинския горски фонд е 11 405 дка и разпределението му по населени места е отразено в таблица №8.

Таблица № 8

№	ЗЕМЛИЩЕ	ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
1	Боголин	200
2	Ваклиново	804
3	Вълкосел	870
4	Годешево	-
5	Долен	307
6	Жижево	2309
7	Кочан	2606
8	Крибул	467
9	Осина	165
10	Плетена	1388
11	Сатовча	889
12	Слащен	163
13	Туховища	729
14	Фъргово	508
	ОБЩО	11, 405

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- Наличие на голям брой маломерни имоти;
- Разпокъсана собственост;
- Не приключил процес на възстановяване, идентификация и актуване на имотите;

Плюсове и възможности

- Възможност за оптимизиране на процеса на управление чрез привличане на външни специалисти.
- Реална възможност за осигуряване на приходи от горския фонд;
- Увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земи;
- Осигуряване на средства от евро – фондовете и други финансови институции за Развитие и обогатяване на горския фонд.

Политики и задачи

- Да се осъществи процеса на възстановяване и идентификация и да се извърши актуване на общинския горски фонд;
- Да се реализират замени с цел уедряване и ефективно управление и защита на обществения интерес;
- Да се увеличи административния капацитет на община Сатовча за управление на горския фонд.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на общината. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Стратегията се приема на основание чл.8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал.1, т.12 от ЗМСМА.

Настоящата стратегия е приета с Решение № на Общински съвет - Сатовча.