



ОБЩИНА МИРКОВО, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

2086 с. Мирково, ул. "Александър Стамболийски" №35, тел. 07182/2286, e-mail: ob6tinamirkovo@mail.bg

СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА МИРКОВО 2012 – 2015 ГОДИНА

2012 година

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Конституцията на Република България от 1991 година 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 на 01.06.1996 година.

Конкретните правомощия на кмета на общината и кмета на кметството по придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество са регламентираны с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение № 111 по Протокол № XV от 17.11.2008 година на Общински съвет - Мирково.

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;
- линейни мрежи от техническата 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 – Мирково.

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 и съоръженията към нея, които са публична общинска собственост, актове могат да 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, 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 2012 – 2015 година.

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

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, 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 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:

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 /приоритети/.

III. ПРИНЦИПИ 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 Мирково за периода 2007 – 2013 година.

Принципи при управление и разпореждане с имотите -общинската 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

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Мирково има съставени 324 акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, са 46 акта.

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, в т.ч. зелени площи	1
2.	Застроени нежилищни имоти: - сгради - части от сгради	37 4
3.	Детски градини и ясли	1
4.	Училища	1
5.	Здравни заведения	3
6.	Читалища	5
7.	Спортни имоти	1
8.	Сгради на кметства	5
9.	Жилищни имоти - апартаменти	4
10.	Язовири	3
11.	Земеделски земи от общинския поземлен фонд, по чл.19 от ЗСПЗЗ	3 595
12.	Гори и земи от общинския фонд	2
Общо:		3 641

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 16 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на

специалиста „Управление и разпореждане с общинско имущество”. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

До края на 2011 год. в Община Мирково има съставени 324 акта за общинска собственост.

След влизане в сила на Закона за общинската собственост, приоритетно са отписани от актовете книги за държавна собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др.

Несистемна е била работата по проучване, деактуване и актуване на незастроените имоти.

Имотите, които към момента са все още държавна собственост и които представляват инвестиционен интерес, са в двора на бившето ТКЗС на с. Каменица.

Трайна е тенденцията за липса на интерес към терените, отдадени под наем за поставени павилиони.

Нецелесъобразно е и извършването на замени с такива имоти.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се откроява риск от недостиг на терени за осъществяване функциите на общината.

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.

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ И ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Към настоящия момент Община – Мирково е собственик на 37 сгради, 4 части от сгради, 2 гаража и 4 апартамента - частна и публична общинска собственост /ЧОС/.

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

Към настоящия момент действащите договори за отдадени под наем имоти и части от имоти са 17 броя.

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

Забелязва се трайна липса на интерес към сгради и части от сгради на територията на общината. Причина за липсата на интерес за част от помещенията е лошото им състояние. Някои от обектите се нуждаят от основен ремонт, от ремонти на покриви и укрепване.

Проблем представлява и сградата на закритото учебно заведение в кметство с. Бенковски. В следствие на натоварването с рафтовете с книги има разрушени подове. Нецелесъобразна на този етап е продажбата на тези имоти. Забелязва се тенденция за ежегодно увеличение на сумата, необходима за ремонти и поддръжка.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните рискове и слаби страни:

- значителен процент остарял сграден фонд;
- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;
- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;

- над 100 % разлика между наемните цени на свободния пазар и тези на общинските жилища;

- продължаващи наемни правоотношения и с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване.

Плюсове и възможности:

- възможност за актуализация на наемната цена, на база социалноприемливо съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар и доходите на семейството;

3. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ГОРИ

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 Мирково са възстановени 320 дка гори, от които 320 дка - частна общинска собственост. Със съдебни решения: 1) № 687/10.11.2009 год. са възстановени 25 000 дка гори в Стара планина и 12 000 дка гори в Средна гора; 2) № 797/08.12.2009 год. са възстановени 2 000 дка гори 3) № 504/12.07.2011 г. - 4 954 дка.

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. В община Мирково тази земя е в размер на 4 830,191 дка в землището на с. Мирково; 1384,130 дка в землището на с. Бенковски; 3936,395 в землището на с. Буново; 3 213,453 в землището на с. Каменица и 4 989,87 дка за землището на с. Смолско. Общият брой на тези имоти е 3 595.

Публичната общинска собственост при земеделските земи и горите включва – пасища, мери, пасища с храсти, просеки, горски ливади, горски пътища и други площи.

Земеделската земя и горите - частната общинска собственост включва ливади, ниви, залесени територии, широколистни гори и други.

В обработваемите площи са включени ниви, площи за зеленчукови култури и за полски култури. Това е селскостопанският фонд, с който община Мирково може да извършва разпоредителни действия и от който може да реализира приходи.

Земеделските земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ са останали след възстановяването на правата на собствениците и се стопанисват и управляват от общината. 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.

Тези земи не могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки и за тях не могат да се сключват предварителни договори за продажба, да се издават удостоверения във връзка с обстоятелствена проверка, както и да се сключват договори за наем и аренда за срок не повече от три, съответно четири години.

Единствената възможност за тяхното управление е – да се извършват разпоредителни сделки въз основа на план за поземлено управление, приет от Общински съвет – Мирково и одобрен от Министъра на земеделието и продоволствието. Условията и редът за изработване, обявяване, приемане и одобряване на плана за поземлено управление се определят в правилника за прилагане на Закона.

Обработваемите земеделските земи – общинска собственост, които могат да се отдават под наем по начин на трайно ползване са ниви, ливади, пасища и др.

Към момента на възстановяване на земеделските земи на Община Мирково 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.

Законът за собствеността и ползването на земеделските земи (включително и промените му), 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.

След началото на процеса по възстановяване на земеделските земи до настоящия момент, община Мирково не е предприемала действия за трасиране на земеделските имоти. Трасирането на един имот представлява поставяне на трайни знаци. 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.

От стартирането на поземлената реформа през 1992 год. административният потенциал на общинската администрация не съответства на новите ангажименти като собственик.

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:

- неприключил процес на актуване на общинските имоти;
- малки приходи от наеми;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл.19 от ЗСПЗЗ).

Плюсове и възможности:

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;
- актуване на нови имоти;
- стартиране процеса на комасация на земеделските земи;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и обособяването им в индустриални зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за комасация на земите, ако може да се приложи в общината;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал.

Горите попадат в горско-растителна област, долен равнинно хълмист пояс с дъбови и широколистни гори. Разпространени са следните дървесни видове широколистни – акация, дъб, цер, липа и др.

За всички общински гори са съставени актове за общинска собственост.

Съгласно чл. 25, ал. 1 и 2 от Закона за горите трябва да се изработват лесоустройствени проекти за видовете горска собственост. Необходимо е да бъдат заложени средства в бюджета за разработването им. Лесоустройственият проект осигурява добри предпоставки за стопанисването на горския фонд.

Община Мирково няма одобрен лесоустройствен проект за собствените си гори, но има проект, одобрен 2000 год., който се ползва съвместно с Държавно горско стопанство - Пирдоп и е валиден за десетилетието.

Община Мирково разполага със значителен общински горски фонд. 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 и др./ на общинския горски фонд, могат съществено да допринесат за значително увеличаване на собствените приходи на общината.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните рискове и слаби страни:

- липса на лесоустройствен проект;
- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане.

Плюсове и възможности:

- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;
- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;
- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Направеният анализ предполага реализирането на следните политики и задачи:

- да се възложи изготвянето на лесоустройствен проект за общинските гори;
- да се реализират замени с цел ефективно управление и защита на обществения интерес.

V. 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, горски фонд, 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 Мирково 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 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 обявяне и провеждане на процедурите при отдаване под наем, продажба или замяна на общинска собственост.

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Мирково за периода 2012 – 2015 г. е разработена от Общинска администрация – Мирково в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от ЗОС.

Стратегията за управлението на общинската собственост на община Мирково за периода 2012–2015 г. е обсъдена и се приема от Общинския съвет – Мирково, по предложение на Кмета на Общината с Решение № 31 по Протокол № 6/31.01.2012 година.

Приета с решение 31 по Протокол №6/31.01.2012 г.