

ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО ОБЛАСТ ШУМЕН



Стратегия за управление на общинската собственост на Община Никола Козлево за периода 2015-2019 г

с. Никола Козлево
2016 г.

Община Никола Козлево е разположена в североизточната част на България и е в състава на Шуменска област. Състои се от селата: Векилски, Вълнари, Каравелово, Красен дол, Крива река, Никола Козлево, Пет могили, Ружица, Хърсово, Цани Гинчево и Църквица.

Девет от населените места се управляват от кметове, с. Векилски – от кметски наместник, а за с. Никола Козлево отговаря единият Заместник-кмет на общината.

Кметът на общината, кметовете на населени места и кметският наместник са органи на изпълнителната власт.

Върховен орган на общинското самоуправление в Община Никола Козлево е Общинският съвет, включващ в състава си 13 общински съветници.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Никола Козлево за периода 2015-2019 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинска собственост (ЗОС), на база анализ на резултатите от управлението и разпореждането с общинската собственост.

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта за усъвършенстване дейността на Общинския съвет и Общинската администрация по управление и разпореждане на общинската собственост, като основа за разработване на Годишни програми за управление и разпореждане с общинските имоти, отчитане на настъпилите промени и новите приоритети на развитие, както при разработването на проектите за бюджет на общината, така и при кандидатстване по различните оперативни програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост, в интерес на гражданите на общината.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи в общинския бюджет и обезпечава финансирането на редица общински дейности. Предварително определените цели и приоритети е предпоставка за успешното реализиране политиката на общината във всички сфери. С даване на публичност, по-голяма прозрачност в дейността на общинската администрация и Общинският съвет ще се намали възможността от прояви на корупция, при спазване на действащата нормативна уредба.

1. Конституцията – основен закон, регламентиращ собствеността на общините.

Конституцията на Република България бе приета на 12.06.1991г. от Седмото Велико народно събрание. С нея се възроди местното самоуправление и общинската собственост. Основен принцип на Конституцията е децентрализация на властта и въвеждане на местното самоуправление. В чл. 2, ал. 1 е регламентирано, че „Република България е единна държава с местно самоуправление“, а в чл. 136, ал. 1 – „Общината е основна административно-териториална единица, в която се осъществява местно самоуправление.“

2. Децентрализация на управлението и прилагане принципите на доброто управление.

При децентрализация на управлението, правомощията на централните държавни органи се прехвърлят към местните органи на самоуправление с цел управлението да е по-близо до хората.

Орган на местното самоуправление е Общинският съвет, който приема Решения, Правилници и Наредби във връзка с приложение на законите.

Общински съвет Никола Козлево се ръководи от принципите на прозрачност, ефективност и равнопоставеност.

Орган на изпълнителната власт в общината е Кметът. В своята дейност той се ръководи от Законите и от Наредби, Правилници и Решения приети от Общинския съвет. При изпълнение на своята дейност Кмета се подпомага от администрация.

Комуникативната връзка между Кмет на община, Кметове на кметства, Кметски наместник и ръководители на подразделения на бюджетна издръжка е гаранция за едно добро управление.

Доброто управление включва:

1. Кмет – информиран по всички въпроси, винаги готов да вземе правилно решение.
2. Ресорен заместник-кмет – анализатор, предлагащ решения на Кмета на общината.
3. Кметове на кметства - организират изпълнението на актовете на Общинския съвет и на Кмета на общината, отнасящи се до територията и гражданите на кметството;
4. Специалисти – знаещи и можещи, инициативни.
5. Общински съветници – принципни и безпристрастни при вземане на решения.
6. Заседанията на комисиите на общинския съвет да се обявяват предварително чрез интернет страницата на общината, за да могат на тях да присъстват граждани с цел осигуряване на публичност и прозрачност при разглеждане на материалите и вземане на решенията.

Всички те съдействат за спазване принципите на прозрачност, отчетност и контрол.

През мандата на сегашното управление община Никола Козлево ще се ръководи и ще спазва петте принципа на европейските институции, които Европейската комисия определя като принципи на доброто управление на съюза чрез своята Бяла книга:

1. откритост;
2. активно участие (ангажираност);
3. отговорност;
4. ефективност;
5. завършеност.

Анализирайки и прилагайки принципите на доброто управление в Община Никола Козлево, се открояват следните

Рискове и слаби страни:

- възможно дублиране на дейности в общинската администрация, което води до размиване на отговорности във връзка с изпълнение на задачи, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост;
- липса на ясна нормативна уредба, регламентираща координацията между отделните звена;

Плюсове и възможности:

- Оптимизиране процеса на управление чрез:
 - ангажираност на ръководители и изпълнители по прилагане нормативната база;
 - недопускане на просрочие при извършване на услуги;
 - своевременно приемане на превантивни действия, а когато се налага и коригиращи такива с цел подобряване качеството на извършваните услуги;

Прилагане на принципите на доброто управление чрез стриктно спазване на СФУК – Система за Финансово управление и контрол, обхващаща всички звена от структурата на общинска администрация.

3. Общинската собственост - материална основа на местното самоуправление.

С въвеждане на местното самоуправление, общинската собственост става неговата материална основа. Общината е юридическо лице и като такава му е необходима собственост. Основен закон, регламентиращ общинската собственост е Конституцията. На следващо място са Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) и Закона за общинската собственост (ЗОС).

В Преходните и заключителни разпоредби на ЗМСМА се определя кръгът на имотите, които следва да преминават в собственост на общините, а именно:

1. водоизточниците, включително подземните и минералните води, които се ползват само от съответната община, заедно с водовземните съоръжения и довеждащите мрежи и съоръжения;

2. язовири, езера и принадлежащите към тях плажове, кариери за инертни и други материали от местно значение;

3. незастроени парцели и имоти в селищните територии, предназначени за жилищно строителство, обществени, благоустройствени и комунални мероприятия, придобити чрез отчуждително производство, с изключение на подлежащите на връщане на предишните им собственици;

4. общинските пътища, улици, булевардите, площадите, обществените паркинги в селищата и зелените площи за обществено ползване;

5. жилищните обекти, изградени по реда на чл. 117 от Закона за териториално и селищно устройство, за оборотни жилища или за социални мероприятия, включително за отдаване под наем на социално слаби семейства;

6. обектите на общинската инфраструктура с местно значение, предназначени за административните потребности на общините, както и за здравно, образователно, културно, търговско, битово, спортно или комунално обслужване;

7. мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на транспортната, енергийната, водоснабдителната, канализационната, съобщителната и инженерно-защитната система, които обслужват само територията на съответната община и не са включени в уставния фонд на търговски дружества.

Разпореждане на Министерски съвет, прието с Решение 111/1991г. (необнародвано), беше в основата на започване на дейността по въвеждане на общинската собственост чрез деактуването на актовете за държавна собственост по много сложна процедура: Община – областен управител – министър на Финансите. Малко от общините се възползваха от това Постановление, тъй като деактуването чрез Областен управител и Министър на финансите се оказва една дълга и трудоемка процедура.

Законът за общинска собственост беше приет 5 години, след като беше въведен института на общинската собственост. Видовете общинска собственост са публична и частна.

Публичната собственост по своето предназначение служи за трайно задоволяване на обществените потребности от местно значение – обектите на общинската инфраструктура с местно значение, предназначени за задоволяване на здравни, просветни, културни, спортни и други подобни нужди, като сгради на училища, детски и здравни заведения, читалища, стадиони, спортни зали, площи, паркове, градини и други.

Всички общински имоти, които не са публична общинска собственост, са частна общинска собственост. Частна общинска собственост са и плодовете и приходите от имотите, публична общинска собственост. Те могат да бъдат предмет на всички видове сделки и по повод на тях общината установява облигационни отношения с трети лица. Могат да се продават, да се заменят, да бъдат предмет на делба (в случаите на съсобственост), да се апортират в капитала на търговски дружества, да се ипотекират, да се предоставят безвъзмездно в собственост или за ползване, да се отдават под наем, да се учредява право на ползване, право на строеж, пристрояване или надстроеване.

4. Нормативни актове, кореспондиращи със Закона за общинска собственост.

Закона за общинската собственост (ЗОС) не може да се разглежда изолирано от законодателството. Той кореспондира с редица нормативни актове (материално-правни и процесуални) и нито един от тях не следва да се счита за маловажен.

Административно процесуален кодекс (АПК) е основният закон, свързан с процесуалната дейност на общинската администрация. Кмета на общината, в качеството си на орган на изпълнителната власт, лицата на ръководни и експертни длъжности, при вземане на решения и изпълнение на Решенията на Общински съвет Никола Козлево, следва да се ръководят от правата и задълженията, произтичащи от АПК. Връзката на АПК – Закон за администрацията – Закон за общинската собственост е съществено условие за повишаване качеството на административните услуги извършвани в Община Никола Козлево. Ето защо всеки специалист в общината, следва не само да е запознат с тях, но и да прилага на практика връзката между тях.

Закон за задълженията и договорите (ЗЗД) е закон, съгласно който се регламентират всички права и задължения по сключени договори, основавайки се на принципа на равнопоставеност на субектите. Изпълнението на клаузите в тях, не следва да бъдат във вреда на договарящите страни. Договорите подписани с Община Никола Козлево трябва да са изготвени така, че да не се допуска неоснователно обогатяване, регламентирано в чл. 55 – чл. 59 от ЗЗД.

Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) и Правилника за неговото приложение регламентират основни за общината взаимоотношения. Тъй като основният поминък в общината са земеделие и животновъдство следва да се следят всички промени и своевременно да се реагира с цел привеждане на отношенията община – земеделец (животновъд) в съответствие с новите изисквания.

Закона за аренда в земеделието регламентира отдаването под аренда на земеделски земи за по-дълъг срок. Следвайки разпоредбите на този закон могат да се отдават под аренда земи с НТП трайни насаждения за създаване на овощни градини и лозя.

Общинска администрация и Общински съвет – Никола Козлево следва да следят за промените в нормативните актове на всички нива (законови и подзаконови) и своевременно да хармонизират с тях актовете на Общинския съвет – Правилници, Наредби и Решения.

5. Подзаконови нормативни документи, кореспондиращи със ЗОС.

С влизане в сила на Закона за общинската собственост от 01.06.1996 год., се регламентира придобиването, управлението и разпореждането на имоти общинска собственост, както и правомощията на кметовете при управление и разпореждане с тях. Извършените след това промени в ЗОС, бе положителен опит да се поправят голяма част от пропуските и слабостите на закона, но въпреки това този процес продължава и към настоящият момент.

Във връзка с изискванията на ЗОС, Общински съвет Никола Козлево е приел вътрешните нормативни актове – Наредби, които при всяка промяна се актуализират, като част от тях са:

- Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост;
- Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общински жилища;
- Наредба за управление на общинските пътища;
- Наредба за разполагане на преместваеми обекти и елементи на градското обзавеждане;
- Наредба за управлението и ползването на горски територии – общинска собственост;
- Наредба за реда и условията за ползване временно на части от тротоари и улични платна и свободни обществени площи за строителни площадки на територията на община Никола Козлево;
- Наредба за изграждане на общодостъпна среда в Община Никола Козлево;
- Наредба за изграждане и опазване на зелената система на територията на Община Никола Козлево;
- Наредба за реда и условията, свързани с разкопаване на благоустроени общински терени и зелени площи при извършване на строителни и монтажни работи на елементи от техническата инфраструктура на територията на Община Никола Козлево.

Придобиването, управлението и разпореждането с общински имоти, собственост на Община Никола Козлево се управлява в интерес на населението на общината, съгласно разпоредбите на ЗОС и приетите наредби, в изпълнение на основните цели и приоритетите на Общинския план за развитие на Община Никола Козлево.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Основна цел на стратегията е да се определи политиката на придобиването, управлението и разпореждането с общински имоти, собственост на Община Никола Козлево. За осъществяването на тази цел, се изисква анализ на състоянието на общинската собственост и възможностите за нейното развитие, както и очертаване на приоритетите за подобряване на управлението и опазването на общинската собственост за периода 2015 – 2019 г.

Стратегията включва:

- Характеристики на имотите, частна общинска собственост, които могат да бъдат предмет на разпореждане.
- Характеристики на имотите частна и публична общинска собственост, които могат да се предоставят под наем.
- Анализ на състоянието на общинската собственост към момента, проблеми при управлението и мерки за решаването им.
- Пълно идентифициране на обема общинска собственост.
- Отдаване под аренда на земеделски земи с НТП трайни назаждения или на язовири на концесия.
- Гарантиране на ефективно управление и повишаване на приходите от наеми на общинската собственост.

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират поддържането на общинската собственост в оптимален обем и при нейното разумно управление са гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

III. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Принципи и цели при управление и разпореждане с общинската собственост.

С встъпването си в длъжност новата администрация на община Никола Козлево установи множество договори за наем и аренда на земеделски земи, противоречащи на Закона за общинската собственост и Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и накърняващи интересите на общината.

Занапред при управлението и разпореждането с общинска собственост общинската администрация ще се стреми към законосъобразност, целесъобразност, равнопоставеност, публичност, прозрачност и гарантиране на интересите на населението, като:

- Докладните записки до Общински съвет да бъдат изготвяни и внасяни на принципна основа, без намесата на външни фактори;
- Решенията на Общински съвет да бъдат изпълнявани в най-кратки срокове;
- Контрола по изпълнение на Решенията на Общинския съвет да се извършва постоянно и своевременно.

Цели, които си поставяме:

1. Идентифициране на обема общинска собственост.

Пълното идентифициране на общинската собственост е основна предпоставка за вземане на правилни решения по управление и разпореждане с общинските имоти.

2. Придобиване на нова общинска собственост.

3. Повишаване приходите от наем на общинската собственост.

4. Продажба на имоти – частна общинска собственост, които не носят приходи.

Приоритети:

Основните приоритети в работата по придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост са:

1. Постоянно следене на промените и приетите новите закони и подзаконовни нормативни актове и привеждането актовете на общината в съответствие с настъпилите промени.

2. Увеличаване на общинската собственост чрез придобиване на нова такава.

3. Ефективност в управлението и разпореждането с общински имоти с цел увеличаване на собствените приходи на общината.

4. Създаване на всички необходими предпоставки за прозрачност в действията на общинската администрация и общинския съвет в дейността по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

5. Създаване на условия за привличане на гражданите за участие при решаване на конкретни проблеми с обществено значение.

Съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост, имотите на общините се делят на публична и частна. Имотите – публична общинска собственост се групират в три групи:

а) имоти, предназначени да обслужват дейността на органите на местното самоуправление и местната администрация;

б) имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общински съвет;

в) имоти и вещи, определени със закон.

Публична общинска собственост са:

- местните пътища, улици, площади, обществени паркинги и зелени площи;
- сградите и постройки с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;

- мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителната и инженерно– защитна системи в частта, обслужваща територията на общината;

- водни обекти и водностопански съоръжения и системи;

- общински гори, пасища и мери.

Имотите публична общинска собственост, освен основната си класификация по чл. 3 от Закона за общинската собственост, в зависимост от предназначението си могат да бъдат групирани по следния начин:

- имоти предназначени за училищни сгради;

- имоти предназначени за детски градини и ясли;

- имоти предназначени за читалища;

- имоти за пазари, гробищни паркове и др.;

- имоти предназначени за спортни дейности;

- имоти предназначени за зелени площи;

- имоти за публична дейност (сгради и части от сгради).

Частна общинска собственост са всички останали движими и недвижими вещи на Община Никола Козлево, включително и плодовете и приходите от имотите и вещите с характер на публична общинска собственост.

Частна общинска собственост са:

- общински сгради, поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;

- общински жилища и гаражи;

- общински земеделски земи и гори.

За общинските имоти в Община Никола Козлево се съставят актове за общинска собственост (АОС) по образци, утвърдени от Министъра на регионалното развитие и благоустройство и министъра на правосъдието. За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

IV. АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

1. АКТУВАНЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

С влизане в сила на ЗОС от 01.06.1996 год., стартира и съставяне на актове за имоти общинска собственост.

Процеса на актуване се предхождаше от деактуване на съставените актове за държавна собственост по Наредбата за държавните имоти. Идеята на законодателя беше, в шестмесечен срок да приключи процеса на актуване. Но този срок се оказа непосилен не само за общините но и за службите от Областните администрации. Деактуването беше много тровава процедура, а в същото време и трудоемка. Деактуваше се на спорадично, във връзка с постъпили искания за разпоредителни сделки.

В продължение на години общините, чрез НСОРБ търсеха начини за опростена процедура с приемане на промени в ЗОС и ЗДС, което вече е факт. Дава се възможност на Общините да съставят актове за общинска собственост, след което се изпращат на Областния управител с искане за деактуване на акта за държавна собственост, ако има съставен такъв. Този способ, обаче може да се окаже неудобен имайки предвид, че във всеки един момент общината може да получи отказ за деактуване, след което ще започнат съдебни спорове.

Приоритети и задачи за постигане на целите.

Приоритети:

1. Да се извърши обследване на имотите и пълна идентификация на общинската собственост.
2. Да се извърши изчертаване на скици за съответните имоти.
3. Създаване на досиета и картотеки за актуваните имоти.
4. Водене на публичен регистър на общинската собственост, достъпен да гражданите чрез публикуването му на интернет страницата на общината.

През изминалите години от влизане в сила на ЗОС, работата по обследване и актуване на общинската собственост е извършвана от Специалист „СД и ОбС“.

Актуването все още не е напълно приключило, но вече е все по-ясна картината за наличната общинска собственост, която пък от своя страна е предпоставка за вземане на правилни решения за управление и разпореждане. Изясняване на собствеността дава възможност за защита на общината и при изготвяне на кадастралните карти.

2. АНАЛИЗ НА ИМОТИТЕ – ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Имотите публична общинска собственост в Община Никола Козлево са 540 броя и според предназначението им, са както следва:

1. Административни сгради предназначени за изпълнение функциите на местната администрация – 11 броя.
2. ЦДГ – 7 бр. действащи и две закрити.
3. Училища – 5 бр. действащи и две закрити.
4. Читалища – предоставени за управление – 9 бр. и още два броя, актувани, но недействащи.
5. Здравни заведения – 4 бр.
6. Спортни имоти – 6 бр.

7. Гробищни паркове – 14 бр. 4 бр. неактувани.
8. Спирки – 4 бр.
9. Язовири – 4 бр.
10. Водоеми – 4 бр.
11. Гори – 32 бр.
12. Пасища, мери и ливади – 427 бр.
13. Площади – 2 бр.
14. Домове за деца и юноши – 5 бр.

По реда на чл. 14, ал. 7 при условията и по реда на чл. 14, ал. 2 от ЗОС, имотите публична общинска собственост или части от тях, се отдават под наем чрез търг или конкурс с Решение на Общински съвет при условие, че не се възпрепятства осъществяване на дейностите, за които съответният имот е предоставен за управление.

По този ред са предоставени за ползване помещения за офиси и стопанска дейност, помещения за медицински дейности и др.

По реда на чл. 12, ал. 3 от ЗОС имоти, които не са необходими за нуждите на общината, могат да се предоставят за безвъзмездно управление след Решение на Общински съвет, без търг или конкурс.

По този ред са предоставени имоти на държавни институции и училища за осъществяване на присъщата им дейност.

Сградния фонд публична общинска собственост се нуждае от ремонт. За тази цел, приоритетно следва да се насочат усилията на администрацията на община Никола Козлево за изготвяне на проекти за максимално усвояване на средства от Европейските фондове с цел подобряване състоянието му.

Незастроени имоти публична общинска собственост

В Община Никола Козлево, от незастроените имоти публична общинска собственост преобладаващия брой са с предназначение озеленяване, друга част са площади и детски и спортни площадки, язовири и водоеми, пасища, мери и ливади.

Необходимо е да бъдат предвидени средства от бюджета на общината за ефективно поддържане на парковете и зелените площи с цел създаване на приятна среда за отдих.

Необходимо е да се предвиди разработването на проекти за кандидатстване по Мярка 07 от ПРСР за изграждане нови спортни площадки, ремонт и реконструкция на съществуващите спортни обекти – стадиони и игрища.

3. АНАЛИЗ НА ИМОТИТЕ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Имотите – частна общинска собственост са 1905 броя.

Застроени имоти частна общинска собственост

Застроените имоти частна общинска собственост се управляват чрез предоставяне за безвъзмездно право на ползване, отдаване под наем и предоставени за управление.

3.1. Предоставено безвъзмездно право на ползване и управление върху обекти частна общинска собственост на организации и сдружения за социални и здравни дейности – 4 бр.

3.2. По действащи договори са отдадени под наем обекти и части от тях, но съществуват и други застроени нежилни общински имоти, които също могат да се

отдават под наем и да носят системни приходи в общинския бюджет, но за съжаление към тях няма проявен интерес, тъй като голяма част от обектите се нуждаят от ремонтни работи. Поради продължителното им неизползване тези имоти или части от тях започват да се рушат. Такъв е случаят и със закритите училища по кметствата, здравните пунктове, стоматологичните кабинети.

За по-добро управление на обектите е необходимо да се вземат следните мерки:

1. За обектите към които не се проявява дългосрочно интерес от наемане, не са в добро експлоатационно състояние и не формират приход на общината, обмисляне варианти и предприемане на процедури за ефективно, в полза на общината разпореждане.

2. Упражняване на системен контрол по събираемостта на приходите от наем и предприемане мерки към некоректните наематели, за събиране на сумите по съдебен ред и прекратяване на сключените договори.

3. Възможност от увеличаване на сградния фонд, чрез публично-частно партньорство при застрояване и чрез замяна на терени срещу ново строителство върху тях.

4. Обследване на сградите и съставяне на технически паспорти съгласно изискванията на Наредба №5 /2006 год. на МРРБ за техническите паспорти.

5. Преобразуване от публична общинска собственост в частна общинска собственост на сгради, които са престанали да имат предназначението на публична общинска собственост, с цел разпореждане.

6. Ремонтниране на здравните служби с цел разкриване на:

а) център за спешна медицинска помощ;

б) възстановяване на стоматологичните кабинети и привличане на стоматолози;

7. Ремонтниране на жилищата от общински жилищен фонд и отдаване под наем на лекари и стоматолози с цел трайното им привличане за работа в общината.

8. За съществуващите сгради – бивши домове за деца и юноши в с. Хърсово и с. Пет могили да се предвиди превръщането им в модерни хосписи чрез кандидатстване по мерките на ЕС или чрез осъществяване на публично – частно партньорство.

При интерес на потенциални инвеститори и извършване на разпоредителни сделки при спазване на изискванията на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

Незастроени имоти частна общинска собственост

Община Никола Козлево има незастроени урегулирани и неурегулирани поземлени имоти – частна общинска собственост, като преобладаващият брой са индивидуални парцели за жилищно застрояване, една част са за търговска и стопанска дейност, а друга част са без определено отреждане в действащите планове по населени места. Имотите на територията на Никола Козлево са малки по площ, което обстоятелство не дава възможност за голям инвестиционен потенциал за застрояване. Трудности в управлението на незастроените имоти създава неприключилият процес на идентификация на имотите общинска собственост, както и факта, че не за всички имоти има план за застрояване и изградена инфраструктура. Съгласно закона не може да се учредява право на строеж върху имоти без подробни устройствени планове.

Мерки:

1. Ускоряване на процеса на изграждане на инфраструктура в квартали където е необходимо.

По този начин ще се повиши интереса към общинските имоти, което е добра възможност за реализиране на приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции, оттам и създаване на нови работни места.

2. Ускоряване на процедурата по изработване на ПУП за застрояване и на разработки за учредяване право на строеж.

3. Проучване на възможностите и изготвяне на подробни устройствени планове за урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно строителство в ромските квартали по населените места.

4. АНАЛИЗ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Дейността по управлението на жилищния фонд се определя от решенията на комисията по чл. 8 от Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общински жилища.

Жилищата, собственост на общината са 15 бр. от които:

- за специалисти – 10 бр;
- за крайно нуждаещи се – 3 бр;
- за оборотен фонд – 2 бр.

Състоянието на общинските жилища не е добро. Проблем създава факта, че общинските жилища са разположени в сгради със смесена собственост – частна и общинска, с преобладаващ съществен дял на частната собственост. В Общината ежегодно постъпват искания за ремонт на общи части в жилищни блокове, в които Общината е съсобственик.

Анализирайки състоянието на общинските жилища се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- лошо състояние на общинските жилища и недостиг на средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- продължаващи наемни правоотношения с лица, които не отговарят на условията за настаняване в общински жилища;

Плюсове и възможности

Оптимизиране на процеса на управление чрез:

- ремонт на съществуващите с цел създаване уютен дом, с настанени в тях коректни платци, с ясното съзнание за спазване изискванията в подписаните договори за наем;
- създаване на условия за наемателите на общински жилища, спокойно да ги управляват и опазят с грижата на добър стопанин;
- предприемане на действия за осигуряване на необходимите финансови средства по извършване на неотложни ремонти и участие в Програмата за енергийна ефективност към МРРБ за повишаване на енергийната ефективност на жилищата.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Приоритети и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

Приоритети:

1. Осигуряване на средства за ремонт на общинските жилища;
2. Придобиване на нови жилища;

3. Нетърпимост към некоректните платци;

Задачи:

По изпълнение на приоритет 1.

Да се разкрие извън бюджетна сметка, за набиране средства за извършване на неотложни ремонтни работи в общинските жилища.

В нея да постъпват :

1. 30% от събраните наеми;
2. суми от депозити на участници, обявени за спечелили, но отказали да подпишат договори при проведени търгове;
3. суми от продажба на тръжна документация за общински жилища, които се продават чрез публично оповестен търг;
4. целият размер на сумите от продажба на общински жилища.

По изпълнение на приоритет 2.

Придобиване на жилищни части от сгради чрез предоставянето им като реална част, срещу учредено право на строеж, отчитайки интересите на общината.

По изпълнение на приоритет 3.

Всички договори за наем да бъдат редовно проверявани по отношение на изпълнение на клаузите в тях.

Своевременно предприемане на по събиране на просрочените наеми.

Своевременно прекратяване на договорите на нередовните наематели.

5. АНАЛИЗ НА ИЗВЪРШЕНИТЕ РАЗПОРЕДИТЕЛНИ СДЕЛКИ ЗА ПЕРИОДА 2011 – 2015г.

Придобиване на ДМА

Придобиване на общинска собственост се извършва по силата на закон, въз основа на решение и без решение на Общински съвет по два способа: възмездно и безвъзмездно придобиване.

а) възмездно придобиване – с Решение на Общинския съвет, Община Никола Козлево може да придобива собственост чрез:

1. покупка на имоти или части от тях;
2. принудително отчуждаване;
3. замяна на имот – частна общинска собственост, с имот собственост на физически или юридически лица;
4. обезщетение срещу учредено право на строеж или на друго определено вещно право върху имот – частна общинска собственост;
5. изграждане на ново строителство, надстрояване и пристрояване на съществуващи обекти;
6. делба.
7. въз основа на други придобивни основания, предвидени в закон.

б) безвъзмездно – Община Никола Козлево придобива без Решение на Общински съвет безвъзмездно собственост на имоти и вещи:

1. определени с закон;
2. предоставени в собственост с закон;
3. чрез дарения: от държавата с акт на компетентен държавен орган, от физически или юридически лица;

4. по давност;
5. по завещание.

Договорите с които се придобиват имоти от Община Никола Козлево се сключват в писмена форма от Кмета на Общината, след издадена от него заповед или сключен предварителен договор и вписват в Агенцията по вписванията в Нови Пазар.

Разпореждане с общинска собственост.

Разпореждането с недвижими имоти – частна общинска собственост се осъществява чрез:

1. продажба на имоти или на части от тях;
2. замяна на имоти или на части от тях и на вещни права върху тях;
3. учредяване право на строеж, надстройкаване и пристрояване – възмездно или безвъзмездно;
4. учредяване на вещно право на ползване – възмездно или безвъзмездно;
5. апортиране на собственост и вещни права в капитала на търговски дружества;
6. делба;
7. премахване на сгради, постройки и съоръжения;
8. дарение на юридически лица на бюджетна издръжка;
9. сделки по чл. 15, ал. 3 и чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията;
10. по силата на закон.

В периода 2011 – 2015 г. са извършвани следните разпоредителните сделки:

1. Разпоредителни сделки с прехвърлителен ефект:
 1. Продажба на ДМА, чрез търг и без търг.
 - 1.1. Продажба на общински жилища и жилища - по ред определен в Наредбата по чл.45”а” от ЗОС и Наредбата по чл.8 от ЗОС.
 - 1.2. Продажба на УПИ - въз основа на решение на Общински съвет, по ред определен в Наредбата по чл.8 от ЗОС.

След направеният анализ се установи, че под данъчна оценка са продадени седем имота.

В имоти – държавна собственост (УПИ в стопански двор в с. Вълнари) са извършвани Подробни устройствени планове (ПУП), а след това са актувани, като общински, заедно с трафопост и са продадени.

2. Прекратяване на съсобственост – с решение на Общински съвет

Съсобствеността върху имоти между общината и физически или юридически лица се прекратява чрез:

1. делба;
2. продажба на частта на общината;
3. изкупуване на частта на съсобственика/съсобствениците;
4. замяна;

- Прекратяване на съсобственост, чрез продажба на частта на общината – 2 бр.

Приоритет 1

1. Публикуване и поддържане актуален регистър на разпоредителните сделки на интернет страницата на Общината.

Задачи в изпълнение на приоритет 1

Регулярно обновяване на публичния регистър на разпоредителните сделки на страницата на Общината.

Приоритет 2

1. Архивиране на разпоредителните сделки по видове и записването им на магнитен или електронен носител.

Задачи в изпълнение на приоритет 2

Своевременно архивиране, вкл. и записването им на електронен или магнитен носител, на извършените разпоредителни сделки по видове и постоянно поддържане публичния регистър.

Приоритет 3

1. Продажбата на ДМА да бъде единствено в интерес на Общината, отчитайки финансовите, социалните и други такива и при стриктно спазване на разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

Задачи в изпълнение на Приоритет 3:

1. Ежегодно изготвяне на програма за управление на Общинската собственост.
2. Продажбата по реда определен в Наредбата по чл.8 от ЗОС се извършва, чрез публично оповестен търг или конкурс.
3. Учредяване право на строеж за жилища и търговски обекти, да се учредява чрез придобиване на реална част от реализирания обект.
4. Замяната да се извършва спазвайки чл. 40 от ЗОС.
5. Постоянен контрол по изпълнение на Решенията на Общинския съвет.

6. АНАЛИЗ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

На Община Никола Козлево са възстановени земеделски имоти, които към момента са с обща площ 27 398,544 дка, в землищата на 11 населени места.

Земеделска земя възстановена с план за земеразделяне като частна общинска собственост е с обща площ от 13 268,982 дка.

Публична общинска собственост са възстановените пасища, мери и ливади с обща площ 14 129,562 дка.

Към м. октомври 2015 год. е отдадена под наем земеделска земя, включително пасища и мери и са сключени договори за наем или аренда с планиран годишен приход в размер на 500 000 лв., но реалното изпълнение за 2015 г. е в размер на около 374 870 лв.

Новата администрация на община Никола Козлево констатира редица неизгодни за общината договори. Отдадени под наем без търг или конкурс за срок от 10 години, от които през първите пет години не се плаща наем са 3388 дка. земеделски земи. Под аренда за срок от 25 години с възможност за продължение на договорите с още пет години при годишна арендна вноска от 25 лв./дка са отдадени 859,682 дка, а за същия срок, но с годишна арендна вноска от 27,5 лв. – 2986,493 дка. Администрацията и Общински съвет – Никола Козлево предприеха действия по прекратяване на тези договори.

Общината е собственик на голям брой маломерни имоти, разпокъсани и в различни местности, които често не представляват интерес за наемане или под аренда. Такива имоти могат да се определят за изграждане на животновъдни ферми по

европейски стандарти чрез продажба, учредяване на право на ползване или по пътя на публично – частното партньорство. С имоти, към които не е проявяван интерес за наемане или арендоване могат да се извършат разпоредителни действия с цел реализация на приходи.

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

С изменението на Закона за собствеността и ползване на земеделските земи от 20 март 2015 г. се разпределят пасища, мери и ливади само на собственици или ползватели на животновъдни обекти, регистрирани в интегрираната информационна система на Българска агенция по безопасност на храните. Във връзка с това през настоящата 2016 г. ще бъдат сключени договори с всички животновъди, подали заявление за участие в разпределението. Ежегодно следва да се актуализират броя животни на подписаните договори и се коригират разпределените площи. Останалите след разпределението и ежегодното коригиране имоти следва да бъдат отдавани под наем на собственици или ползватели на животновъдни обекти, регистрирани в интегрираната информационна система на БАБХ за срок една година.

Използването на полските пътища от земеделските производители ежегодно води до сключване на договори за наем за същите за едногодишен срок.

Анализирайки състоянието на земеделските земи, пасища и мери от общинския поземлен фонд се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- неприключил изцяло процес на идентификация и актуване на общинските земеделски имоти;
- неправилно управление на имоти с НТП овощна градина;
- голям брой маломерни имоти.

Плюсове и възможности

- актуване на поземлените имоти;
- оптимизиране процеса на управление с цел увеличаване на приходите;
- възможност за промяна предназначението на някои от земеделските имоти от ниви за създаване на трайни насаждения с цел привлекателност за инвестиция.

Разпореждането със земи от общинския поземлен фонд в Община Никола Козлево се извършва след Решение на Общински съвет по реда на ЗОС и Наредбата по чл. 8 от ЗОС.

Единствено ефективно управление на земите от общинския поземлен фонд ще гарантира реални приходи от нея. След като се проведат реални и прозрачни търгове за отдаване под наем на земеделски земи от ОПФ, приходите значително ще се увеличат.

V. НУЖДИТЕ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ.

Придобиване на общинска собственост се извършва по силата на закон, въз основа на решение и без решение на Общински съвет по два способа: възмездно и безвъзмездно придобиване.

Възмездно с Решение на Общинския съвет, Община Никола Козлево придобива собственост чрез:

1. Покупка на имоти или части от тях.
2. Принудително отчуждаване.
3. Обезщетение срещу учредено право на строеж или на друго определено вещно право върху имот – частна общинска собственост.

Безвъзмездно без Решение на Общински съвет, се придобива собственост на имоти и вещи, както следва:

1. определени с закон;
2. предоставени в собственост с закон;
3. чрез дарения от държавата – с акт на компетентен държавен орган, от физически или юридически лица;
4. по давност;
5. по завещание;
6. по дарение.

VI. ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОЕКТИ ЗА ОБЩИНСКИ ИМОТИ

Общинската собственост е основен източник на финансови приходи, които за Община Никола Козлево, не са достатъчни за поддръжка и ремонт на сградния фонд. Ето защо е необходимо общината да търси възможности за външно финансиране по линия на различни европейски програми и проекти. Важна предпоставка за кандидатстване и за максимално усвояване на средства от Европейските фондове и Оперативни програми, за подобряване състоянието на сградния фонд е предварителното изготвяне на идейни проекти.

В Община Никола Козлево се очертава изготвяне на проекти, както следва:

1. Проекти включени в Програмата за управление и развитие на Община Никола Козлево.
2. Проекти във връзка с ремонти на сгради общинска собственост – административни сгради, СОУ „Ц. Б. Церковски“ – с. Никола Козлево, ОУ „Св. Климент Охридски“ – с. Пет могили, НЧ „Пробуда“ – с. Никола Козлево, НЧ „Васил Априлов“ – с. Цани Гинчево.
3. Проекти за ВиК мрежи.
4. Проекти за вертикална планировка.
5. Проекти за изграждане нови спортни площадки и зали, ремонт и реконструкция на съществуващите спортни обекти – стадиони и игрища.

Конкретните обекти, предмет на проектиране, ще бъдат уточнени в годишните програми за управление и разпореждане с имоти общинска собственост и включени в бюджетите за съответните години.

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за вземане на решения за управление и разпореждане по оптимално използване на наличните общински имоти. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с цел придобиване на максимални собствени приходи в

общинския бюджет, на която основа рязко да се подобри социалната и техническа инфраструктура на Община Никола Козлево.

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост следва да се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени, да се управляват в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин.

Анализът показва необходимостта от разпореждане с общинско имущество, за осъществяване на баланс между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и необходимите средства за разходи по поддръжка на общинските обекти. Разпореждането с общинска собственост, като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на общината като цяло – подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината, осигуряване на устойчиво развитие, подобряване на селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдых и повишаване на сигурността на жителите на общината.

Реализирането и изпълнението на посочените по-горе политики и задачи, осигуряващи постигането на основните цели, гарантират устойчиво развитие на Община Никола Козлево.

Настоящата стратегия се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост и обхваща периода от 2015-2019 г. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения и допълнения в целите и приоритетите си с Решение на Общински съвет. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.

Настоящата Стратегия е приета с Решение № 47 на Общински съвет Никола Козлево по Протокол № 7 от 26.04.2016г.