



ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО, ОБЛАСТ ШУМЕН

село Никола Козлево, пл. „23 – ти Септември” № 5 тел.: 05328/20-22,
факс - 05328/20-20, е – mail: obankozlevo@mail.bg, obankozlevo@abv.bg

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НИКОЛА КОЗЛЕВО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
при община Н.Козлево, обл.Шуменска

И з х . № 61-00-227
М. 12-2023.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 245
14.12. 2023 год.
с. Н.Козлево, обл. Шуменска

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

Исмаил Недрет Ибрям – Кмет на община Никола Козлево

Относно: Приемане на стратегия за управление на общинската собственост за периода на 2023 – 2027 година.

Уважаеми дами и господа общински съветници,

В изпълнение на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост е разработена Стратегия за управление на общинската собственост в община Никола Козлево за периода 2023 – 2027 г.

Разработването на стратегията е продиктувано не само от нормативните изисквания, но и от необходимостта на усъвършенстване на дейността на Общински съвет и Общинската администрация по управление и разпореждане с общинската собственост, като основа за разработване на Годишната програма за управление и разпореждане с общинските имоти, отчитане на настъпилите промени и новите приоритети на развитие, както при разработване на проекта на бюджет на общината така и при кандидатстване по различни оперативни програми за ефективно управление на общинската собственост в интерес на населението на общината.

Стратегията има за цел да определи политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа:

1. Основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
2. Основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
3. Анализ на общинската собственост;

Предвид гореизложеното предлагам на Общински съвет – Никола Козлево да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 12 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 8 от ЗОС и чл. 2, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет – Никола Козлево реши:

1. Приема Стратегия за управление на общинската собственост в община Никола Козлево за периода 2023 – 2027 г.

Приложение:

1. Стратегия за управление на общинската собственост в община Никола Козлево за периода 2023 – 2027 г.

Вносител:

Исмаил Ибрям

Кмет на община Никола Козлево

НК/СА





Община Никола Козлево



СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО ЗА ПЕРИОДА 2023 – 2027 г.

I. Въведение

Стратегията за управление на общинската собственост на община Никола Козлево за периода 2023 – 2027 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, на база анализ на резултатите от управлението и разпореждането с общинско имущество.

Стратегията за управление на общинската собственост обхваща целия обем на недвижима общинска собственост, включително публична и частна.

Управлението и разпореждането с общинската собственост в община Никола Козлево се разглежда като организирана и динамично функционираща система. Която обхваща съвкупност от принципи, правила, нормативна уредба, механизми и подходи, контролни и оценъчни инструменти, присъщи на местната демокрация, както и форми на участие на населението в местното самоуправление. В този смисъл общинска администрация следва да функционира в името на общия интерес и да осигурява на местната общност реални условия и средства за подобряване качеството на живота. Протичащите изменения в социалната и икономическа сфера в страната налага промяна в прилаганите подходи на Управлението и разпореждането с общинска собственост, както по отношение на законодателството, идеите и практиката на управлението, така и по отношение на законодателството, идеите и практиката на управлението, така и по отношение на неговото хуманизиране и активизиране по пътя на използване на модерни организационни и информационни системи и технологии, демократични форми на засилено обществено участие и ефективно моделирана жизнена среда. В този смисъл активното включване на общинската собственост, като част от общото управление на Никола Козлево, пряко се свързва с усъвършенстването на публичните услуги за населението от публичната общност. Налице е необходимост от прилагане на по – систематичен подход към управлението и разпореждането с общинските имоти, както в краткосрочен – оперативен, така и в дългосрочен – стратегически план.

Следва да се създаде модел на ефективно управление на процесите по управление и разпореждане с общинската собственост, както и да се идентифицира събирането на необходимата информация и нейния анализ за осъществяване на ефективно управление на собственост, както и едновременно с това да се планира и предоставянето на публични /административни/ услуги, планирането на капиталовите разходи и формирането на общинския бюджет. Предвид това е необходимо да се изготви, обсъди и приеме Стратегия за управление на общинската собственост на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ и обхваща четиригодишен планов период 2023 – 2027 г.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи в общинския бюджет /2020 – 1 045 763.00 лв.; 2021 – 1 032 737.00 лв.; 2022 – 942 000 лв.; 2023 – 1 500 000 лв./ 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 Общински съвет ще се намали възможността от прояви на корупция, при спазване на действащата нормативна уредба.

II. Правна рамка

Основния закон на страната – Конституцията на Република България бе приета на 12.06.1991 г., 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 основно административно – териториална единица, в която се осъществява местното самоуправление“.

Едновременно приемане през 1996 г. на два напълно аналогични закона – Закон за общинската собственост /ЗОС/ и Закон за държавна собственост /ЗДС/, раздели на два вида общодържавната собственост на държавна и общинска /равнопоставени съгласно Конституцията/.

Законът за общинската собственост въвежда основните принципи на управление на общинската собственост. Тя се стопанисва и управлява в интерес на населението на общината и с грижата на добър стопанин.

Съобразно предназначението и нуждите, за които са представени конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на кметства по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество са регламентирани с Наредба приета от Общински – съвет.

III. Обща информация за Общинската собственост:

Съгласно Закона за общинската собственост /ЗОС/ общинската собственост се разделя на публична и частна.

Публична общинска собственост са:

1. Местните пътища, улици, площи, обществени паркинги и зелени площи;
2. Сградите с административно, здравно, образователно, културно и спортно предназначение;
3. Мрежите и съоръженията от техническата, транспортната, съобщителна и инженерно – защитна система в частта обслужваща територията на съответната община;
4. Водни обекти, водостопански съоръжения и системи;
5. Пасища, мери и ливади;

Всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете на вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост /съгласно чл. 3, ал. 3 от ЗОС/, в това число влизат:

1. Общински сгради, включващи общински жилища и гаражи;
2. Поземлени имоти и урегулирани поземлени имоти;
3. Общински земеделски земи;
4. Движими вещи;

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права, апортиране в капитала на търговски дружества, както и по друг начин, определен в закон.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горските територии - общинска собственост, не могат да се придобиват по давност /съгласно чл. 7, ал. 1 от ЗОС/.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването ѝ от обект /публична общинска собственост/ в обект /частна общинска собственост /съгласно чл. 6 от ЗОС/.

За общинските имоти се съставят актове за общинска собственост по образци, утвърдени от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на правосъдието /чл. 56, ал. 1 от ЗОС/

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.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в регистъра за публична общинска собственост или в главния регистър за частна общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка за тях.

IV. Обхват и структура на стратегията:

Настоящата стратегия за управление на общинската собственост обхваща периода 2023 – 2027 г.

Стратегията обхваща и разглежда цялата общинска собственост, с изключение на:

1. Сградите публична общинска собственост, представляващи – детски заведения /ДГ/, училища, читалища, библиотеки, културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони;

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

3. Имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение /улицы, площади, пазари и други обществени територии/.

V. Принципи, основни цели и приоритети при управление и разпореждането с общинската собственост:

Принципи при управление и разпореждане с общинската собственост:

1. Законосъобразност;
2. Приоритетност на обществения интерес;
3. Публичност;
4. Целесъобразност;

VI. Цели на стратегията

1. Осигуряване на ефективно управление на общинската собственост и повишаване на приходите от нейното управление;

2. Поддържане и подобряване на обема и състоянието на общинската собственост в съответствие с функциите и отговорностите на общината;

3. Обвързване на обема, състоянието и възможностите за придобиване на общинската собственост с настоящите и бъдещи нужди на община Никола Козлево за устойчиво развитие и предоставяне на публични услуги;

4. Съществено намаляване на разходите за поддръжката на общинската собственост.

5. 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.

VII. Приоритети

1. Отдаване под наем/аренда на земеделски земи – общинска собственост, като се защитят максимално интересите на Общината.

2. Придобиване на имоти /УПИ и земеделски земи/, изпълнение на заложените в бюджета приходи за текущата година, осъществяване на проекти по структурните фондове, подкрепа на бизнеса и населението, постигане на целите на стратегията;

3. Преобразуване на публична общинска собственост в частна общинска собственост на имоти, с изчерпано предназначение /престанали да имат предназначението на публична собственост/, с цел дългосрочното им отдаване под наем или разпореждане с тях;

4. Промяна в предназначението, отдаване под наем, отстъпване право на строеж и всякакъв друг вид разпореждане с имоти общинска собственост, които имат инвестиционен потенциал или към тях е проявено инвестиционно намерение с цел развитието на бизнес средата и подобряване на икономическото състояние на община Никола Козлево.

5. Саниране на обществени сгради;

6. Подготовка на проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро – фондовете с оглед подобряване на състоянието на сградите;

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

8. Последователно и неотклонно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаването под наем или продажба на общинската собственост.

VIII. Анализ на общинската собственост

Конституцията на Република България от 1991 г. възстанови правата и икономическата самостоятелност на общините, като ги обяви за юридически лица и им предостави правото да притежават своя собственост, да извършват стопанска дейност и да съставят самостоятелен бюджет.

Приетите в следствие промени в Закона за собствеността и закона за местното самоуправление и местната администрация очертаха кръг от имоти, които следваше по силата на тези текстове да преминат в собственост на общините.

Законът за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г., регламентира режима на имотите общинска собственост и правомощията на кметовете и общинските съветници при управление и разпореждането с нея. На същата дата влезе в сила и Закона за държавната собственост.

Едновременно приемане на двата напълно симетрични закона имаше амбициозната задача, окончателно да раздели двата равно поставени по Българската Конституция вида собственост – държавна и общинска.

За съжаление, поради отсъствието на ясни и безспорни критерии за разграничаване на двата вида собственост, прилагането им се натъкна на неочаквани трудности. Наложих се практиката общинската собственост да се доказва /съответно признава като такава/ чрез дългите и тромави процедури на така нареченото деактуване.

Тези процедури забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост. След извършените през 1999 г. промени в Закона за общинската собственост, бе направен опит да се поправят голяма част от пропуските и слабостите на закона от редакцията му в сила от 1996 г., но въпреки това процесът на отделяне и формиране на общинската собственост продължава и до днес.

Състояние на общинските имоти:

Към настоящия момент за имотите, общинска собственост има съставени актове за общинска собственост.

Започна процедура по актуване, отново на земеделските земи от общински поземлен фонд, поради факта, че през месец май 2019 г. община Никола Козлево премина към АГКК /Агенция по геодезия, картография и кадастър/, съгласно чл. 59, ал. 1 от ЗОС „Чл. 59. (Изм. - ДВ, бр. 101 от 2004 г., изм. - ДВ, бр. 87 от 2010 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 15 от 2011 г.) При влизане в сила на кадастрална карта за имотите - общинска собственост, се съставят нови актове за общинска собственост, в които се посочват номерът и датата на предходно съставените актове за общинска собственост“.

Състоянието на общински поземлен фонд /ОПФ/:

Земеделски земи отдадени под наем/аренда чрез проведени търгове с явно наддаване /по реда на чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ/:

№	землище	ПИ с идентификатор	площ в декари	цена дка	цена	срок за отдаване под аренда
1	Белоградец	03602.44.84	20.000	147.00 лв.	2 940.00 лв.	2023-2028 г.
2	Белоградец	03602.50.51	23.002	147.00 лв.	3 381.29 лв.	2023-2028 г.
3	Браничево	06094.65.3	62.547	82.50 лв.	5 160.13 лв.	2023-2028 г.
4	Векилски	10330.12.70	105.819	136.00 лв.	14 391.38 лв.	2023-2028 г.
5	Векилски	10330.18.121	22.878	189.00 лв.	4 323.94 лв.	2023-2028 г.
6	Векилски	10330.18.133	23.455	182.00 лв.	4 268.81 лв.	2023-2028 г.
7	Векилски	10330.12.52	101.065	192.00 лв.	19 404.48 лв.	2023-2028 г.
8	Векилски	10330.12.51	99.261	172.50 лв.	17 122.52 лв.	2023-2028 г.
9	Векилски	10330.14.86	3.807	154.00 лв.	586.28 лв.	2023-2028 г.
10	Векилски	10330.14.111	3.814	168.00 лв.	640.75 лв.	2023-2028 г.
11	Векилски	10330.180.163	31.467	182.00 лв.	5 726.99 лв.	2023-2028 г.
12	Векилски	10330.18.261	9.779	168.00 лв.	1 642.87 лв.	2023-2028 г.
13	Векилски	10330.18.277	0.583	147.00 лв.	85.70 лв.	2023-2028 г.
14	Векилски	10330.10.72	276.377	161.50 лв.	44 634.89 лв.	2023-2028 г.
15	Векилски	10330.15.19	36.504	182.00 лв.	6 643.73 лв.	2023-2028 г.
16	Векилски	10330.12.265	133.078	104.00 лв.	13 840.11 лв.	2023-2028 г.