



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРУМЯНИ

Област Благоевград; тел./факс: 07434/30 60, 31 05, E-mail: strumyani_obs@abv.bg



СТРАТЕГИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ В ОБЩИНА СТРУМЯНИ 2010 - 2011 ГОДИНА

*Стратегията е приета с Решение № 295 от Протокол № 37/15.07.2010год. на
Общински съвет Струмьяни*

Въведение

Стратегията за управлението на общинската собственост на Община Струмьяни за периода 2010 - 2011г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ЗОС) на базата на задълбочен и всеотраслен анализ на състоянието по управлението и разпореждането на общинската собственост. Изведени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, очертани са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Общинската собственост е материална основа на местното самоуправление. Ефективното, планирано и в интерес на населението на общината управление е предпоставка за успешното реализиране на политиката на общината във всички сфери.

Стратегията не третира проблема с управлението и разпореждането на имотите и вещите – общинска собственост, включени в капитала на търговски дружества с общинско участие.

Раздел I. Анализ на състоянието на общинската собственост в община Струмьяни към м. януари 2010 г.

1. Нормативна основа на общинската собственост

Конституцията на Република България от 1991 година 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 последствие 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 при управлението и разпореждането с тях. На същата дата влезе в сила и Закон за държавната собственост. Едновременното приемане на двата напълно симетрични закона имаше амбициозната задача окончателно да раздели двете равнопоставени по българската конституция 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. Наложиха се практиката общинската собственост да се доказва, съответно признава като такава, чрез дългите и тромави процедури на така нареченото деактуване, които забавиха процеса на установяване и обособяване на общинската собственост. Извършените през 1999 г. промени в Закона за общинската собственост, бе положителен опит да се поправят голяма част от пропуските и слабостите на закона от редакцията му от 1996 г., но въпреки това процесът на отделяне и формиране общинската собственост продължава и до днес.

Общински съвет с. Струмьяни е приел досега всички изискващи се от Закона за общинската собственост вътрешни нормативни актове: Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество; Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на община Струмьяни; Наредба за определяне на размера на местните данъци на територията на община Струмьяни, както и утвърдени от Кмета на общината Вътрешни правила по придобиването, управлението и разпореждането с общинска собственост.

2.Обем, предназначение и общо състояние на общинските имоти.

Към настоящия момент са съставени 752 акта за собственост на общински имоти за населени места в общината.

Предмет на настоящия анализ и очертаване на стратегическите цели за развитие са недвижимите жилищни и нежилищни имоти, общинска собственост, които са на пряко управление и разпореждане на общинския съвет и кмета на общината и са предназначени за отдаване под наем и продажба, директно от общината.

Общинските имоти са един от основните източници за получаване на собствени приходи в общинския бюджет.

3.Основни характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане

3.1. Жилищни имоти

Община Струмияни разполага с 1 /едно/ общинско жилище, което не може да осигури поне частично задоволяване на потребностите на крайно нуждаещите се и социално слабите граждани, което налага кандидатстване по програми за осигуряване на средства за построяване на нови социални жилища.

3.2. Нежилищни имоти

3.2.1. Нежилищни имоти за отдаване под наем.

Към 31.12.2009 г., директно от кмета на общината по реда на ЗОС и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Струмияни са отдадени под наем 9 броя общински имоти при средно месечен наем 50,00 лв. за стопански нужди (магазини, офиси и заведения, включително отдадените под наем в с.Струмияни и селата помещения за лекарски и стоматологични кабинети, като средно месечната наемна цена е 2,30 лв./кв.м.

Чрез търг са отдадени под наем всички общински имоти ползвани от наемателите за стопански дейности.

Изводи:

1. Наличните нежилищни имоти, които могат да се отдават под наем и същевременно да носят трайни системни приходи в общинския бюджет са крайно ограничени. В другите населените места на общината има общинска недвижима собственост за отдаване под наем, но интереса е слаб.

2. В периода до 2011 година в разчета за капиталовите разходи не е планирано изграждането на нови обекти за отдаване под наем. С възможната продажба на част от нежилищните имоти, със стопанско предназначение, както и реалното физическо и морално износване на не малка част от обектите и обективното намаляване в търсенето им, реално е в близките години да се очаква, относително намаление на приходите от тази дейност в общинския бюджет.

3. Приходите от отдадените под наем помещения за лекарски и зъболекарски кабинети, разположени в бившите селски здравни служби, са нищожно малки.

4. Както слабото търсене, така и изключително ниските приходи от наеми от обектите, общинска собственост, в селата от общината обосновават, при проявен инвестиционен интерес, провеждането на ускорени процедури по Закона за общинската собственост за продажба на общинските имоти в тези населени места.

Ефектът ще бъде многостранен:

- ще постъпят свежи пари в общинския бюджет;
- ще се спестят разходи за ремонти;

- ще се спасят сградите от безстопанственост;
- ще се повиши икономическата активност в тези населени места.

3.2.2. Нежилищни имоти за разпореждане

Разпореждането с общински имоти се извършва след решение на Общински съвет с. Струмяни по реда, определен в ЗОС.

В изпълнение на стратегията, Общинският съвет приема годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост, която включва описание на имотите, които общината има намерение да предложи за продажба.

3.3. Земеделска земя

Съгласно Закона за допитване до народа, пасищата и мерите, представляващи публична общинска собственост, се предоставят ежегодно на земеделски стопани и/или на техни сдружения от съответните населени места за ползване при отглеждането на животни. През 2009 г. по този ред са предоставени приблизително около **1584,271 дка.**, с което са удовлетворени нуждите на всички животновъди, заявили интерес за ползване на общински мери и пасища.

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ (ПАСИЩА И МЕРИ), ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ СТОПАНИ

1. Микрево	83,557 дка.
2. Илинденци	454,448 дка.
3. Игралище	499,372 дка.
4. Палат	269,201 дка.
5. Велюшец	184,179 дка.
6. Махалата	35,951 дка.
7. Драката	57,563 дка.

Земеделската земя от Общинския поземлен фонд се отдава под наем по ред, определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

На основание чл. 19 от ЗСПЗЗ община Струмяни стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците, която е в размер на 10 931,980 дка.

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ ПО ЧЛ. 19 ОТ ЗСПЗЗ

1. Вракуповица –	208,009 дка.
2. Велюшец –	346,593 дка.
3. Горна Крушица –	1264,308 дка.
4. Гореме –	2053,936 дка.

5. Горна Рибница –	1365,331 дка.
6. Дракат –	59,281 дка.
7. Добри Лаки –	561,035 дка.
8. Игралище –	1177,215 дка.
9. Илинденци –	279,407 дка.
10. Каменица –	693,895 дка.
11. Клепало –	101,074 дка.
12. Кърпелево –	54,336 дка.
13. Колибите –	63,631 дка.
14. Махалата –	92,564 дка.
15. Микрево –	300,517 дка.
16. Никудин –	481,748 дка.
17. Палат –	807,700 дка.
18. Раздол –	482,643 дка.
19. Седелец –	299,700 дка.
20. Цапарево –	239,057 дка.

ВОДОЕМИ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ :

В община Струмьяни са актувани като публична общинска собственост 40 водоема. Към момента нямаме отдадени под наем водоеми. Актуален проблем са наводненията при интензивни валежи на земеделски земи и съоръжения на инфраструктурата, което налага необходимостта от почистване на коритата и осигуряване на проходимост на водните течения, ремонт на водостоците по пътищата, наблюдение състоянието на дигите. В договорите за наем трябва ясно да се формулира задължението за перманентно наблюдение на състоянието им.

Вракуповица –	2
Горна Крушица –	2
Добри Лаки –	1
Илинденци –	3
Каменица –	1
Клепало –	3
Кърпелево –	3
Микрево –	2
Никудин –	2
Палат –	3
Раздол –	2
Седелец –	6

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

- неприключил процес на идентификация и актуване на имотите от общинския поземлен фонд;

- голям брой маломерни имоти, разпокъсана собственост;
- законови и други ограничения при разпореждане с част от земеделските земи (пасища, мери, земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ);
- наличие на изоставени и необработваеми земеделски земи и трайни насаждения;
- недостатъчен потенциал за контрол;
- недостатъчен интерес към земеделската земя;
- законови 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;
- възможност за обединяване (уедряване) на земеделски земи;
- оптимизиране процеса на управление;
- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони;
- възможност за увеличаване на приходите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се подготви, обезпечи и реализира програма за пълна идентификация на собствеността на земите от общинския поземлен фонд;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;
- да се извърши преглед на поземлените имоти и се предприемат действия за уедряване на тези, за които е възможно.

Раздел II. Стратегическа цел, приоритети и мерки за управление и развитие на общинската собственост на община Струмияни

Стратегическа цел : Създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с имотите и вещите – общинска собственост за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет, на която основа да се подобри социалната, техническата и екологична структура на община Струмияни с цел постигане устойчиво социално - икономически растеж на общината.

Приоритет 1.Осигуряване на необходимия финансов ресурс и провеждане на процедури по възлагане, изработване и приемане на ПУП за територии на общината, в които са разположени общински имоти.

Срок: постоянен

Приоритет 2.Ефективно управление и разпореждане с общинската собственост.

2.1.Разработване и приемане от общинския съвет на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост - продажба.

Срок: ежегодно, с приемането на бюджета на общината.

Приоритет 3.Използване на информационна система по регистриране и управление на общинската собственост.

Срок: постоянен

Приоритет 4.Прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост на пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите при отдаване под наем и продажба на общинска собственост.

Срок: постоянен

Стратегията за управлението на общинската собственост в община Струмяни за периода 2010 - 2011 г. е обсъдена и е приета от общинския съвет по предложение на Кмета на общината с решение на общинския съвет № 295 от 15.07.2010 г.

Председател на ОбС
Кирил Укев