



ОБЩИНА КРЕСНА – ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

2840 гр.Кресна, ул. "Македония" №96, тел.07433/87-30, <http://kresna-bg.com>

**ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. КРЕСНА**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КРЕСНА

Относно: Приемане на Стратегия за управлението на общинската собственост на Община Кресна, обл. Благоевград, за периода 2023-2027 г.

Нормативна база: чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание гореспоменатата нормативна уредба и във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 12 от ЗМСМА

ПРЕДЛАГАМ:

Общински съвет – гр. Кресна да приеме Стратегия за управлението на общинската собственост на община Кресна, обл. Благоевград, за периода 2023-2027 г.

Настоящото е в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Приложение:

1. Стратегия за управлението на общинската собственост на Община Кресна, обл. Благоевград, за периода 2023-2027 г.

**НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА КРЕСНА**



ОБЩИНА КРЕСНА – ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
2840 гр.Кресна, ул. "Македония" №96, тел.07433/87-30, <http://kresna-bg.com>

СТРАТЕГИЯ

**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА КРЕСНА, ОБЛ. БЛАГОЕВГРАД ЗА ПЕРИОДА
2023 г. - 2027 г.**



ОБЩИНА КРЕСНА – ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

2840 гр.Кресна, ул. "Македония" №96, тел.07433/87-30, <http://kresna-bg.com>

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КРЕСНА, ОБЛ. БЛАГОЕВГРАД ЗА ПЕРИОДА 2023 г. – 2027 г.

Стратегията е приета с Решение № по Протокол №/.....2024 г.

І.ВЪВЕДЕНИЕ:

Стратегията за управление на общинската собственост на Община Кресна, обл. Благоевград за периода 2023 – 2027 г. е разработена в съответствие с изискванията на чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост на базата на анализ на състоянието по управлението и разпореждането с 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.

Общината е основна административно-териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. То се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

1. Общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинска администрация.;
2. Устройството и развитието на територията на общината и населените места в нея;
3. Образованието;
4. Здравеопазването;
5. Културата;
6. Благоустрояването и комуналните дейности; социалните услуги;
7. Опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;
8. Социалните услуги;
9. Поддържане и опазване на културни, исторически и архитектурни паметници;
10. Развитието на спорта, отдиха и туризма.

От друга страна общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

През 1996 година бе приет Закона за общинската собственост, който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост и правомощията на Кмета на общината и на кметовете на кметства се определят с Наредба на общинския съвет при спазване разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

Основен принцип, прокламиран в Закона за общинската собственост е, че 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.

От своя страна общинската собственост е публична и частна.

Имотите – публична общинска собственост, се групират в три групи:

1. имотите и вещите, определени със закон;
2. имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;
3. други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от Общинския съвет.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския поземлен фонд не могат да се придобиват по давност.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон, като в тези случаи публичният характер на собствеността не може да се променя от държавата, в чиято полза се прехвърля правото на собственост. Имоти – публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Имотите и вещите – частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

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.

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.

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.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет,

който от своя страна приема настоящата Стратегия за управление на общинската собственост.

Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

II. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2023-2027 г.

Предмет на Стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

Стратегията, съгласно чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ включва:

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. нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;
4. други данни, определени от общинския съвет.

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

1. собствеността, включена в капитала на търговските дружества;
2. сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по селата 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 тайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение – улици, площади, пазари и други обществени територии.

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. ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ, ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината и кметовете на кметства действат в рамките на правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда, предвиден в закона.

Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази Стратегия принципи, цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

Приоритетност на общественя интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, органите приоритетно следят за защита на общественя интерес. 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.

Публичност

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигурят откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

Състезателност при разпореждането

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин, определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

2. Основни цели

Пълно идентифициране на обема общинска собственост

Въпреки че общинската собственост като такава е прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996 година, процесът на установяване, идентифициране и актуване на същата е удължен във времето. Допълнително се възстановяват на общините земи в общински поземлен фонд и гори и земи в общински горски фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

Анализ на състоянието на общинската собственост към момента

Анализът на състоянието към момента е втора, но не второстепенна цел на настоящата Стратегия. Той е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Анализът на състоянието включва установяването на рискове и слаби страни при управлението, както и плюсове и възможности за развитие на потенциала.

Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост, включваща сграден фонд и обслужващи вещи

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинската администрация и звената на бюджетна издръжка, което е основната предпоставка за изпълнение на основната им цел – предоставяне на ефективни обществени услуги.

Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. 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.

Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента общински имоти, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината.

Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел, имаща за основа разбирането, че общинската собственост, поддържана в оптимален обем, структура, и при оптимално управление, е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

IV. СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ

Развитие на земеделието, туризма и подобряване на бизнес средата в Община Кресна

Насочена е към:

1. Оптимална, пазарно ориентирана и конкурентоспособна структура на земеделското производство и прилагане на европейските стандарти в развитието на отрасъла;
2. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността;
3. Опазване и подобряване на екологичната среда;
4. Създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинска собственост и оптимално използване на наличните ресурси – недвижими имоти, горски фонд, общински поземлен фонд за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет;
5. Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

Приоритети

1. Разработване на програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост и приемането ѝ от Общински съвет – гр. Кресна;
2. Насърчаване чрез предоставяне на свободни земеделски земи – общинска собственост на млади фермери за създаването на нови стопанства – подходящи за района и съгласно изискванията и параметрите, поставени от Европейския съюз с оглед усвояването на договорените субсидии;

3. Подпомагане на местния бизнес и неправителствен сектор чрез бизнес-център, туристически център и общинската собственост за реализирането на проекти, идеи, иновации, водещи до просперитета на Общината и нейното население;
4. Развитие на инфраструктурата и устойчиво използване на наличната база и природните дадености за туризъм;
5. Устойчиво използване на ресурсите от минерални води и развитие на балнеолечение;
6. Саниране на обществени сгради;
7. Придобиване и продажба на общинска собственост с цел по-добро управление, изпълнение на заложените в бюджета приходи за текущата година, осъществяване на проекти по структурните фондове, подкрепа на бизнеса, както и на неправителствените организации и постигане целите на стратегията за управление на общинската собственост;
8. Отдаване под наем на земеделски земи – общинска собственост, като се защитят максимално интересите на Общината, местните земеделски производители и населението;
9. Подготовка на проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете с оглед подобряване състоянието на сградите;
10. Преобразуване на публична общинска собственост в частна общинска собственост на имоти с изчерпано предназначение – т. е. престанали да имат предназначението на публична собственост с цел дългосрочното им отдаване под наем или разпореждане с тях;
11. Промяна на предназначението, отдаване под наем, отстъпване право на строеж, надстрояване, и пристрояване и всякакъв друг вид разпореждане с имоти общинска собственост, които имат инвестиционен потенциал или към тях е проявен инвестиционен интерес с цел развитието на бизнес средата и подобряване икономическото състояние на Община Кресна;
12. Създаване на публично-частни партньорства за по-добро управление на общинската собственост;
13. Осигуряване на необходимия финансов ресурс и окончателно приключване с процедурата по възлагане, изработване и приемане на подробни устройствени планове за територии на общината, в които са разположени общински имоти;
14. Последователно и неотклонно прилагане в практиката по управление и разпореждане с общинската собственост, пълна прозрачност по обявяване и провеждане на процедурите, продажба или замяна на общинска собственост.

Стратегическата цел предвижда създаване на условия за ефективно управление и разпореждане с общинската собственост и оптимално използване на наличните ресурси – гори и земи в горски фонд, земи в общинския поземлен фонд, води и минерални извори – за получаване на максимални собствени приходи в общинския бюджет. На тази основа да се подобри и доразвие социалната и техническата инфраструктура – привлекателна за населението и инвеститори, трудова заетост и жизнената среда в община Кресна.

Общинската собственост е материалната 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. При направен анализ на дела на приходи от собственост като част от собствените приходи на общината се вижда, че той е доста голям, което определя важността на правилното управление на общинската собственост като гаранция за обезпечаване на разходната част на общинския бюджет.

Общинската собственост е постоянен, автономен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на други общински дейности с обществено значение и най-вече тези, свързани с реализиране на инвестиционната програма на общината по изграждане на публичната инфраструктура.

Извеждането на общинската собственост като ключов елемент и движеща сила на промяната в местното самоуправление по същество се свързва с политиката на общините за целенасочено и устойчиво стратегическо развитие, за формиране на висок жизнен стандарт и просперитет, за засилено благодетелстване на тяхното население

Най-много имоти в собственост общината придобива чрез актуване по силата на закон /в т.ч. и по чл. 19, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, прехвърлени за стопанисване на общината/. Другите възможности за придобиване на имоти са по-ограничени – чрез покупко-продажба, отчуждаване или прекратяване на съсобственост. Те се извършват в точно определени случаи и за определени конкретни нужди.

Състояние на общинските имоти

Към настоящия момент, съгласно Главните регистри на общинската собственост, за имотите, собственост на Община Кресна, има съставени 2101 акта за общинска собственост.

Предстои актуване на земеделски земи – ливади, ниви, лозя, пасища и мери и др., предоставени за управление на Община Кресна съгласно Заповед № РД-10-112/25.07.2008 г. и Заповед № РД-08-156/14.05.2012 г. на Областна дирекция „Земеделие” – гр. Благоевград.

Общината има право да отдава под наем земеделски земи, които не са пасища, мери и ливади, за срок до 10 години. Количеството на имотите по чл. 19 ще намалява с възстановяване на собствеността съгласно §27, ал. 1, т. 2 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи. С измененията на ЗСПЗЗ и на основание чл. 37и, пасищата, мерите и ливадите имат особен статут за отдаване под наем, като те се предоставят само на лица с регистрирани животновъдни обекти.

Към настоящия момент е установена и собствеността върху минералните извори, както и върху водоемите, изградени от бившето ТКЗС „Медика”.

Общината стопанисва и управлява 14 водоема. Имотите имат съставени актове за общинска собственост.

Към 29.12.2023 г. по реда на Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Кресна са отдадени под наем 29 имота, от които:

- за търговски цели – 21 бр.;
- за медицински услуги – 2 бр.;
- офиси – 1 бр.;
- на неправителствени организации – 4 бр.

Приходите на Общината от наеми на имущество /помещения, офиси и др./ са в размер на около 10 000,00 лв. месечно.

Основни характеристики на отделните имоти

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

Физическото състояние на общинските сгради не е особено добро. Голяма част от тях са с течове от фугите и покривните пространства, с мухъл по фасадите, рушащи се стени и др.

Поради липса на бюджетни средства от много години не са извършвани основни ремонти. Проблем създава и факта, че помещения, собственост на Общината, се намират в сгради със смесена собственост – частна и общинска, поради което управлението им е затруднено.

Общината е отстъпила право на строеж върху 586 свои парцела с типови договори и с решения на Общински съвет.

Земеделски земи

Община Кресна разполага с общинска земя в размер на 39 246 дка. /от тях 37 548 дка. Са имоти – частна общинска собственост и 1698 дка. – публична общинска собственост/. Този ресурс може в голяма степен да бъде използван ефективно в интерес на Общината чрез съчетаване на различните способности на стопанисване, управление и разпореждане /отдаване под наем, продажба и др./. състоянието на земеделските земи – общинска собственост по населени места и следното:

Земеделски земи, отдадени под наем:

- гр. Кресна – лозя, овощни градини, други дълготрайни насаждения;
- с. Долна Градешница – лозя, ниви;
- с. Сливница – ниви, пасища и мери;
- с. Горна Брезница – ливади, ниви, пасища и мери;
- С. Будилци - ливади, ниви, пасища и мери.

Земеделските земи се отдават под наем основно на животновъди с регистрирани животновъдни обекти на територията на община Кресна или след постъпили заявления, които се разглеждат от ОбС – гр. Кресна, като наемните цени се определят с решение на Общински съвет.

Общинската земеделска земя и общинския горски фонд могат съществено да допринесат за значително увеличаване на собствените приходи на общината.

Силни и слаби страни, възможности и заплахи за управление и разпореждане с общинско имущество

Силни страни

- наличие на разностранна по характер общинска недвижима собственост;
- иновативни подходи за управлението на общинската собственост;
- развитие на нестопанския сектор в Общината;
- стартиране на процес за подпомагане на младите фермери за създаване и развитие на земеделски стопанства;
- наличие на интерес към използване на възобновяеми източници на ел. енергия.

Възможности

- възможности за сериозно и основно участие във формирането на собствените приходи на Общината – продажби, право на строеж, отдаване под наем и др.;
- рационално и ефективно използване на общинската земеделска земя, природните дадености, минералните води, горския фонд;
- прекръстване на съсобствеността чрез продажба на частта на общината, изкупуване частта на съсобственици;
- оптимизиране процеса на управление чрез създаване на публично-частни партньорства;
- разработване на проекти и кандидатстване по европейски фондове и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите;
- подпомагане на неправителствения сектор, което ще доведе до развитие на икономиката в Община Кресна.

Слаби страни

- лошо състояние на част от сградите и недостиг на бюджетни средства за поддръжка и опазване на собствеността;
- наличие на сгради, към които липсва интерес;
- разпокъсаност на земеделските земи;

-законови ограничения при разпореждане с част от земеделските земи – пасища и мери;

-неприключилите производства по възстановяване на земеделските земи.

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

Заплахи

-спиране на европейско финансиране и затваряне на програми по структурните фондове, неефективно използване на създадените програми за кандидатстване.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината.

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 селищната среда; създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Настоящата Стратегия обхваща периода 2023-2027 г. Тя се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Тя е основа за приемане на Годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.